

Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstr. 35
86845 Großaitingen

Beschlussvorlage für die Sitzung am 30.09.2024

| | | |
|-----------------------|---|---|
| Bauleitplanung | : | Stadt Marktoberdorf Landkreis Ostallgäu |
| Vorhaben | : | Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 „MFH Memelstraße“ |
| Hier | : | Behandlung der Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 06.06.2024 bis 10.07.2024 vorgebracht wurden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) |

1.0 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan

Die Nummern entsprechen der laufenden Nummer der Beteiligung

1.1 Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 01 Amprion GmbH
- 02 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren
- 03 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Füssen
- 04 Amt für ländliche Entwicklung Schwaben
- 05 Bayerischer Bauernverband
- 06 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 08 Beauftragter für Menschen mit Behinderung
- 09 Bezirksfinanzdirektion Augsburg
- 11 Bund Naturschutz Kaufbeuren
- 12 Bund Naturschutz München
- Bundesnetzagentur
- 13 DB Services Immobilien
- 14 Deutsche Post Immobilienservice
- 16 Eisenbahnbundesamt
- 17 Handelsverband Bayern e.V.
- 18 HWK Schwaben
- 19 IHK Augsburg
- 20 Kreisbrandrat
- 21 Kreishandwerkerschaft
- 24 Kreisheimatpfleger Heimatpflege
- 25 Landesbund für Vogelschutz
- 33 Landratsamt Ostallgäu, Straßenbau
- 34 Landratsamt Ostallgäu, Schulamt
- 35 LEW Verteilnetz GmbH
- 36 Pfarreiengemeinschaft MOD
- 41 Telefonica O2
- 42 Vereinigte Wertach Elektrizitätswerke GmbH
- 44 Vermessungsamt Marktoberdorf
- 47 Gemeinde Biessenhofen
- 48 Gemeinde Lengenwang
- 53 Gemeinde Wald

1.2 Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

| | | |
|----|-----------------------------------|----------------|
| 07 | bayernnets | vom 22.05.2024 |
| 10 | Bischöfliche Finanzkammer | vom 10.06.2024 |
| 23 | Kreisheimatpfleger Baudenkmal | vom 01.06.2024 |
| 37 | Regierung von Schwaben | vom 05.06.2024 |
| 38 | Regionaler Planungsverband Allgäu | vom 06.06.2024 |
| 39 | Schwaben Netz GmbH | vom 09.07.2024 |
| 40 | Staatl. Bauamt Kempten | vom 23.05.2024 |
| 43 | Vodafone Deutschland | vom 01.07.2024 |
| 46 | Gemeinde Bidingen | vom 07.06.2024 |
| 49 | Gemeinde Rettenbach am Auerberg | vom 19.06.2024 |
| 50 | Gemeinde Ruderatshofen | vom 23.05.2024 |
| 51 | Gemeinde Stötten am Auerberg | vom 01.07.2024 |
| 52 | Markt Unterthingau | vom 18.06.2024 |

1.3 Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

| | | |
|----|--|----------------|
| 15 | Deutsche Telekom | vom 14.06.2024 |
| 22 | Kreisheimatpfleger – Bodendenkmalpflege | vom 09.07.2024 |
| 26 | Landratsamt Ostallgäu Abtl. Gesundheit / Klima | vom 09.07.2024 |
| 27 | Landratsamt Ostallgäu Abtl. Bauleitplanung | vom 26.06.2024 |
| 28 | Landratsamt Ostallgäu Abtl. Wasserrecht | vom 25.06.2024 |
| 29 | Landratsamt Ostallgäu Abtl. Abfallwirtschaft | vom 21.06.2024 |
| 30 | Landratsamt Ostallgäu Abtl. Bodenschutz | vom 12.06.2024 |
| 31 | Landratsamt Ostallgäu Abtl. Naturschutz | vom 05.07.2024 |
| 32 | Landratsamt Ostallgäu Abtl. Immissionsschutz | vom 05.06.2024 |
| 45 | Wasserwirtschaftsamt Kempten | vom 02.07.2024 |
| 54 | Einwender 1 | vom 10.06.2024 |
| 55 | Einwender 2 | vom 10.07.2024 |

Träger öffentlicher Belange

15 Deutsche Telekom

vom 14.06.2024

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

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Zum Bestandsgebäude an dessen Stelle das Mehrfamilienhaus entstehen soll bzw. wird, führt noch ein Kupferkabel. Ansonsten ist das Areal frei von Telekom-Leitungen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

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

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

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

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

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

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.

Abwägung

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom mit den gegebenen Hinweisen wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Kein Beschluss erforderlich.

22 **Kreisheimatpfleger Bodendenkmal**

vom 09.07.2024

Das Plangebiet liegt weder in noch an einem bereits bekannten Bodendenkmal. Der richtige Umgang mit zufällig auftretenden Bodendenkmälern, die bisher noch unbekannt sind, ist richtig und ausführlich beschrieben.

Ausgeschlossen sind solche „neuen“ Entdeckungen nicht, auch wenn das Plangebiet vor ca. 200 Jahren noch weit außerhalb des heutigen Marktoberdorf lag. Aus der angefügten Karte ist zu erkennen, dass es bereits mehrere mittelalterliche Bestattungsplätze in der näheren Umgebung des Plangebietes gibt.



Abwägung

Die Stellungnahme der Kreisheimatpflege mit den gegebenen Hinweisen wird zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen zum Bebauungsplan ist bereits ein Absatz zum Umgang mit ggfs. aufgefundenen Bodendenkmälern enthalten.

Beschlussvorschlag

Kein Beschluss erforderlich.

26 Landratsamt Ostallgäu Abtl. Gesundheit / Klima

vom 09.07.2024

Photovoltaik: Widerspruch zwischen Satzungstext und Begründung zur Zulässigkeit von Aufständungen. Die Aufständung ist notwendig für den wirtschaftlichen Betrieb, daher bitten wir um eine entsprechende Anpassung der Begründung.

OK FFB EG: Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse empfehlen wir, ergänzend eine Mindesthöhe (15 cm) über Straßenniveau festzusetzen.

Fahrradstellplätze: Aus den aktuellen Plänen ist nicht ersichtlich, ob ausreichend Fahrradstellplätze vorgesehen sind, wie sie die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf vorgibt. Wir empfehlen neben den oberirdischen Stellplätzen auch Fahrradstellplätze in der Tiefgarage vorzusehen.

Redaktionell: Im textlichen Teil (C) wird unter 3. Erneuerbare Energien auf die EnEV verwiesen. Seit 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), wir bitten darum den Text entsprechend anzupassen.

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu Abtl. Gesundheit / Klima wird zur Kenntnis genommen. Folgende Abwägung wird getroffen:

Photovoltaik: Der Widerspruch zwischen Satzung und Begründung wird dahingehend aufgelöst, dass gleichlautend eine Aufständung zulässig ist.

OK FFB EG: Die bisherige Festsetzung ermöglicht ein Höchstmaß für die Ausbildung der OK FFB EG bis zu 40 cm über der Straßenoberkante der Memelstraße. Ergänzend hierzu wird in der Satzung ein Mindestmaß von 15 cm über Straßenniveau festgesetzt.

Fahrradstellplätze: Die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf ist bis auf 2 Modifikationen (Größe barrierefreier Stellplatz und Abstand der abschließbaren Fahrradstellplätze) verpflichtend anzuwenden. Dies ist in der Satzung zum B-Plan bereits aufgeführt. Die Anordnung von Fahrradstellplätzen in der Tiefgarage ist aufgrund der durch die Grundwassersituation bedingten hohen Baukosten nicht vorgesehen.

Redaktionell: der Hinweis auf die EnEV wird durch einen Hinweis auf das GEG ersetzt

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan wird in Satzung und Begründung entsprechend der Abwägung geändert.

27 Landratsamt Ostallgäu Abtl. Bauleitplanung

vom 26.06.2024

Für die Regelung der Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO) und mit Ausnahme von Wohngebäuden sind alle sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt, ist eine Regelungen nach § 9 Abs. 2 BauGB mit dem Inhalt erforderlich, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Da beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein sog. Typenzwang gilt wäre es hier ausreichend festzusetzen, dass nur Wohngebäude zulässig sind. Ergänzt werden könnte dies durch eine Regelung, ob in den Wohngebäude Räume für freie Berufe zulässig sind (vgl. § 13 BauNVO).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dementsprechend als Anlage zu berücksichtigen (Seite 4 der Begründung).

Die Gebäudehöhe im Vorhabenplan ist mit 8,75 m ab OK FFB EG angegeben. Der Bebauungsplan lässt eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zu. Es wird empfohlen die Gebäudehöhe im Bebauungsplan auf das erforderliche Maß, inkl. eines gewissen Puffers (z.B. 0,75 m) zu reduzieren. Damit ist die bauliche Entwicklung für die Nachbargrundstück nachvollziehbarer.

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu Abtl. Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen. Folgende Abwägung wird getroffen:

Zulässigkeit von Vorhaben: Die Satzung wird dahingehend geändert, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Vorhaben- und Erschließungsplan: Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist und wird weiterhin dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Gebäudehöhe: Die zulässige Gebäudehöhe im Bebauungsplan wird auf max. 9,50 m reduziert. Da die Höhe der vorgesehenen Aufständering für die PV-Anlage noch nicht final feststeht, wird ausschließlich hierfür eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m festgesetzt.

Beschlussvorschlag

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben, der höchstzulässigen Gebäudehöhe sowie zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für PV-Anlagen werden entsprechend in der Satzung und Begründung sowie der Planzeichnung geändert bzw. ergänzt.

28 Landratsamt Ostallgäu Abtl. Wasserrecht

vom 25.06.2024

Grundwasser:

Auf Grund der topografischen Lage befindet sich der Grundwasserspiegel im überplanten Bereich vermutlich relativ nahe unter Gelände. 200 bis 400 Meter weiter im Osten gelegene Bodenaufschlüsse lassen diesen Rückschluss zu. Es wird deshalb empfohlen, durch ein Bodengutachten die Beschaffenheit des Untergrundes und die Grundwassersituation nachzuweisen und damit mögliche Auswirkungen der Bebauung und der erforderlichen Eingriffe in den Untergrund in Hinblick auf dem umliegenden Gebäude und Veränderungen der Grundwassersituation zu untersuchen. Dabei ist zu prüfen, ob eine Versickerung von Regenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich ist oder ob und ggf. Alternativen, zur geplanten Regenwasserbeseitigung nötig sind. Tiefbaumaßnahmen wie Keller oder Tiefgaragen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Sollten bei den Baumaßnahmen selbst schon Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu Abtl. Wasserrecht wird zur Kenntnis genommen. Folgende Abwägung wird getroffen:

Grundwasser – Baugrundgutachten: Ein Baugrundgutachten mit zugehöriger Baugrunduntersuchung liegt bereits vor. Dieses weist einen GW-Spiegel von 720,17 m ü.NN. aus. Dies entspricht einem GW-Stand bezogen auf die mittlere GOK (722,60 m ü.NN.) von rd. – 2,40 m. Dies bedeutet, dass der Keller sowie die Tiefgarage voraussichtlich (geringfügig) im Grundwasser zu liegen kommen. Ein entsprechender Hinweis zur voraussichtlich erforderlichen Grundwasserhaltung und entsprechender rechtlicher Beantragung usw. wird in die Hinweise zur Satzung aufgenommen. Die Hinweise zur wasserdichten Ausbildung von Keller- und Tiefgaragengeschossen als auch die Ausbildung von Schwellen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden in die Hinweise zur Satzung aufgenommen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Die einschlägigen technischen Regelwerke und rechtliche Grundlagen sind zu beachten.

Die Hinweise zu den notwendigen Unterlagen beim Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis als auch zur erlaubnisfreien Einleitung an das Landratsamt Ostallgäu werden zur Kenntnis genommen und werden dem Vorhabensträger zur weiteren Beachtung übermittelt.

Beschlussvorschlag

Die Satzung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Abwägung angepasst bzw. ergänzt.

29 Landratsamt Ostallgäu Abtl. Abfallwirtschaft

vom 21.06.2024

Die abfallwirtschaftlichen Belange (Anfahrbarkeit der Grundstücke) sind ausreichend berücksichtigt, wenn für das Grundstück, an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorgesehen sind.

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu Abt. Abfallwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Folgende Abwägung wird getroffen:

Die Stellplätze für Abfallbehältnisse sind auf dem Baugrundstück untergebracht und werden zur Leerung vom beauftragten Hausmeisterservice an die nächstliegende Durchgangsstraße (voraussichtlich Schwabenstraße) gestellt und dort nach Leerung wieder zurückgebracht.

Beschlussvorschlag

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

30 Landratsamt Ostallgäu Abtl. Bodenschutz

vom 12.06.2024

Altlasten: Der vorliegende vorhabenbezogener BPlan Nr. 80 "Mehrfamilienhaus Memelstraße" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu Abt. Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Folgende Abwägung wird getroffen:

Das vorliegende Baugrundgutachten hat keine Hinweise auf Altlasten ergeben. Die Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, die entsprechenden Hinweise sind bereits in der Satzung unter Hinweise enthalten.

31 Landratsamt Ostallgäu Abtl. Naturschutz

vom 05.07.2024

Grundsätzlich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Planung. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten in der Grünordnung Baumarten festgelegt werden.

Die Bepflanzungsauflagen sollen nach § 178 BauGB festgesetzt werden, um dann die Bepflanzung durchsetzen zu können.

Außerdem ist eine artenreiche Hecke aus mehreren einheimischen Straucharten einer Schnitthecke vorzuziehen, da sie einen Beitrag zur heimischen Artenvielfalt leisten kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Dachbegrünung mit heimischen Arten zwar wünschenswert ist, aber natürlich in einem Konflikt mit den PV-Anlagen auf dem Dach steht, so dass die Minimierung des Eingriffs vermindert wird.

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu Abt. Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Folgende Abwägung wird getroffen:

Eine Frist von 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes zur Bepflanzung entsprechend § 178 BauGB wird in die Satzung aufgenommen.

Nachdem derzeit noch keine Freiflächengestaltungsplanung vorliegt, werden dezidierte Festsetzungen zu Hecken- oder Gehölzpflanzungen aus der Satzung rausgenommen. Es wird ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag gefordert und dies so in der Satzung aufgenommen.

Zulässige Baum- und Straucharten werden anhand einer Pflanzliste festgesetzt – eine exakte Bezeichnung zu jedem Baum wird im geforderten Freiflächengestaltungsplan aufgeführt.

Die Kombination extensive Dach-Begrünung und PV-Anlage ist erprobte Praxis und wirft keine Konflikte auf.

Beschlussvorschlag

Die Satzung wird entsprechend der Abwägung geändert.

32 Landratsamt Ostallgäu Abtl. Immissionsschutz

vom 05.06.2024

Aus Gründen der Lärmvorsorge sollten die folgenden, bzw. ähnlich lautende, Feststellungen mit in die Satzung aufgenommen werden:

Die Tiefgaragenrampe ist aus Lärmschutzgründen so weit wie möglich einzuhausen

Die Wände im Rampenbereich sind schallabsorbierend auszuführen oder zu verkleiden

Die Regenerinnen sind geräuscharm auszubilden (z.B. Auflagerung der Gitterroste auf Hartgummiprofilen mit fester Verschraubung oder der Einsatz von Gitterrosten aus schwerem Gusseisen).

Beschlussvorschlag

Die genannten Festsetzungen werden in die Satzung übernommen.

45

WWA Kempten

vom 02.07.2024

1. Grundwasser

Bei der Baugrunderkundung für das Vorhaben wurde relativ hoch anstehendes Grundwasser, wenn auch in geringer Mächtigkeit, angetroffen.

Es ist nicht auszuschließen, dass durch die geplante Tiefgarage auf das Grundwasser eingewirkt wird (z.B. durch Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt und dieses Gutachten dem Bauantrag beizulegen.

Nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper und/oder die eingebrachten Baustoffe gelten als Grundwasserbenutzungen und müssen grundsätzlich vermieden oder durch geeignete Baumaßnahmen zumindest minimiert werden.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage prüffähiger und vollständiger Unterlagen nach WPBV bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen, bzw. anzuzeigen. Die Unterlagen müssen auch eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter (auch auf ggf. vorhandene Nutzungen im Umfeld) und ggf. das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Hinweise:

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Bauwasserhaltungen bedürfen grundsätzlich einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis.

2. Siedlungsentwässerung

Mit den Ausführungen unter Punkt 5.13 der Begründung besteht unsererseits Einverständnis.

3. Gewässer und Hochwasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden und keine Überschwemmungsgebiete bekannt. Eine Schwelle an der TG-Einfahrt zum Schutz gegen zufließendes Oberflächenwasser bei Starkregen ist zu empfehlen.

4. Sonstige Hinweise / Empfehlungen

wir begrüßen ausdrücklich Ihre Maßnahmen, den natürlichen Wasserkreislauf so gering wie möglich negativ zu beeinflussen, der zunehmenden Flächenversiegelung entgegenzuwirken und die Grundwasserneubildung zu unterstützen.

Falls Ihnen die zwei nachfolgenden Broschüren noch nicht bekannt sind, empfehlen wir Ihnen diese. Dort finden Sie anschauliche Beispiele für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern u. a. multifunktionale Flächen oder No-regret-Maßnahmen mit gleichzeitigem Mehrwert für Anwohner und Bürger:

https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuw_wasser_018.htm

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

weitere Hinweise:

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
- Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein.
- Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.



Abbildung 6: Mit einfachen Mitteln lassen sich im Rahmen der Bauvorsorge Risiken wirkungsvoll reduzieren. Beispielsweise kann bei Tiefgarageneinfahrten mit einer Schwelle weitgehend verhindert werden, dass Oberflächenwasser von der Straße aus eindringen kann (links). Im anderen Fall besteht die Gefahr, dass schon bei geringen Wasserständen auf der Straße Wasser in die Tiefgarage läuft (rechts). (Fotos: P. Geisenhofer – WWA Rosenheim)

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer

Broschüre: Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort Eine Arbeitshilfe für Kommunen in Bayern

Abwägung

Die Stellungnahme des WWA Kempten wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Abwägung wird getroffen:

Gegen die Planung bestehen generell keine Einwände. Die vorgebrachten Hinweise ergehen zur Kenntnis und werden dem Bauherrn zur Kenntnisnahme und ggfs. weiteren Beachtung weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis zur voraussichtlich erforderlichen Grundwasserhaltung und entsprechender rechtlicher Beantragung usw. wird in die Hinweise zur Satzung aufgenommen. Die Hinweise zur wasserdichten Ausbildung von Keller- und Tiefgaragengeschoßen als auch die Ausbildung von Schwellen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt werden in die Hinweise zur Satzung aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Satzung ist entsprechend der Abwägung zu ändern.

**Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 „Mehrfamilienhaus Memelstraße“**

10.06.2024

Es werden folgende Einwände vorgebracht:

Zu den Stoßzeiten besteht ein hoher Fußgänger-, Radfahrer- und PKW-Verkehr im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt. Hier könnte es zu einer Gefahrensituation im Ausfahrtsbereich der Tiefgarage aufgrund fehlender Sicht durch die vielen parkenden Autos in der Memelstraße kommen. Im Winter bei verengten Straßenverhältnissen könnten die Probleme sich verschärfen.

Im Bereich der Memelstraße ist es bereits zu Problemen bei der Ausfahrt der Anwohner aus ihren Grundstücken gekommen.

Es wird darum gebeten, die Bestandssituation zu besichtigen und die Einwände zu klären.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Abwägung wird getroffen:

Die Ist-Situation stellt sich wie folgt dar:

Die Autos parken hier in Parkbuchten gegenüber, eine Tempo-30-Zone ist bereits vorhanden, eine Verlegung der Tiefgarage bzw. deren Ein-/Ausfahrt ist nicht möglich, vor der Einfahrt- und Ausfahrt herrscht nach StVO Parkverbot.

Die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage sind im Bebauungsplan durch entsprechende Sichtdreiecke dargestellt.

Zunächst werden keine Halteverbotszonen vorgesehen.

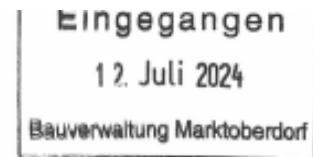
Die Verkehrssituation wird nach Fertigstellung des Wohngebäudes /Tiefgarage bzw. mit der Aufnahme der Nutzung von der Verkehrsbehörde im Blick gehalten.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung nicht zu ändern.

An die
Stadtverwaltung Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf



Einwendungen gegen den Bebauungsplan Memelstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die frühzeitige Beteiligung zur Erstellung des Bebauungsplanes Memelstraße bedanken wir uns.

Wir begrüßen die Schaffung von neuem Wohnraum auf dem Grundstück des alten Pfarrhauses ausdrücklich und sehen diese Baumaßnahme angesichts der Wohnungssituation in Marktoberdorf als sinnvoll und notwendig an.

Gegen den aktuellen Bebauungsplan haben wir aber folgende Einwendungen:

1. Das neue Gebäude mit 15 Wohneinheiten soll in eine bauliche Umgebung eingefügt werden, die aus Ein-/Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern besteht. Diese bestehende Bebauung weist stets 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss ohne Kniestock auf. Die gleiche Situation stellt sich – mit Ausnahme eines „Ausreißers“ bzw. eines Gebäudes – auch östlich der Schwabenstraße dar. Auch die öffentlichen Gebäude, wie die Krippe mit 1 Vollgeschoss und die beiden Kindergärten mit 2 Vollgeschossen bzw. 1 Geschoss und 1 Dachgeschoss mit Kniestock, gehen nicht über 2 Geschosse hinaus. Lediglich die Kirche als sakraler Bau geht aufgrund ihrer Größe und ihrer Gestaltung bei der Gesamthöhe des Gebäudes darüber hinaus.

Bei der Prüfung, ob sich z.B. nach § 34 BauGB ein neues Wohngebäude in die bestehende Wohnbebauung einfügt, spielt die Frage: Vollgeschoss oder Dachgeschoss eine entscheidende Rolle. Bei bestehender Dachgeschoss-Bebauung ist das 3. Vollgeschoss in der Regel ein Ausschlussgrund.

Das beigefügte Foto Nr. 1 (Kindergärten Ratiborer Straße) zeigt, wie sich bei einem Vergleich zwischen einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss die Optik und damit der Eindruck ändert.

Das neue Wohngebäude weist zum einen drei Vollgeschosse auf und zum anderen führt seine Größe und seine Länge von nahezu 40 m zu einer Kubatur bzw. einer Planung, die sich aufgrund ihres massiven Erscheinungsbildes eindeutig nicht mehr in die bestehende bauliche Umgebung einfügt.

Dies zeigt sich u.a. auch bei einem Größenvergleich zwischen dem bestehenden Pfarrhaus und dem neuen Gebäude. Im Vorhabens- und Bebauungsplan wurde dafür die Ansicht Süd gewählt. Diese ist aber irreführend, da sich die tatsächlichen Größenunterschiede zwischen dem Pfarrhaus als Ein-/Zweifamilienhaus und dem neuen Gebäude mit 15 Wohneinheiten erst bei der Korrektur auf die planerisch richtige Ost-/Westseite zeigen.

Verstärkend kommt hinzu, dass der Abstand zur Kirche bzw. zum bestehenden Pfarrheim sich um mehrere Meter verschmälern soll und das zukünftige Gebäude damit noch massiver und – je nach Blickrichtung - fast schon als „gemeinsamer Block“ auftreten würde.

Wir bitten daher die Größe des Gebäudes und die Anzahl der Wohnungen soweit zu verkleinern, dass sich das neue Wohngebäude tatsächlich in die bestehende Wohnumgebung mit Reihen- und Ein-/Zweifamilienhäusern einfügt.

Des Weiteren bitten wir das Gebäude entweder nur mit einem Dachgeschoß, aber nicht mit einem 3. Vollgeschoss zuzulassen oder auf der 3. Ebene nur ein Staffelgeschoss mit zurückgesetzter Außenwand auf der Nachbar- bzw. Wohnbauungsseite zu erlauben. Dies würde einen leichteren und offeneren Gesamteindruck des Gebäudes vermitteln und könnte geringfügig auch mehr als 2/3 der Grundfläche des OG umfassen. Zusätzlich hätte das Staffelgeschoss den Vorteil, dass sich durch den gewonnenen Platz eine größere Terrassenfläche auf der 3. Ebene ergibt.

Das beigefügte Foto Nr. 3 (Georg-Riedel-Str., KF) gibt die unterschiedlichen Eindrücke bei 3. Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss wieder.

Ebenso bitten wir die Lage und den Abstand zum Pfarrheim zu überprüfen.

2. In der Satzung zum Bebauungsplan wird für den Neubau eine Gesamthöhe von 10,50 m genannt, die sich durch eine aufgeständerte Photovoltaik um 1,50 m auf insgesamt 12,00 m erhöhen darf.

Dies entspricht zum einen nicht den Planzeichnungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, die – u.a. auch im Höhenvergleich mit dem bestehenden Pfarrhaus - eine Gesamthöhe von 8,75 m für das Gebäude angeben. Ebenso auch nicht dem Abschnitt 5.3. aus der Begründung für die Satzung, der als Vorteil für ein Flachdach angibt: „...bietet vielfältige Möglichkeiten der Begrünung bei gleichzeitiger Nutzung für Photovoltaik (nicht aufgeständert) und minimiert die Verschattung angrenzender Grundstücke“.

Zum anderen führt eine Gebäudehöhe mit 10,50 m und einer Aufständering von 1,50 m dazu, dass das 12 m hohe Gebäude auf einer Länge von nahezu 40 m alle anderen Wohngebäude deutlich überragt (der Zuschlag auf die bestehenden Gebäudehöhen dürfte zwischen 30 % bis 50 % liegen) und sich - wie schon unter Punkt 1 genannt - nicht mehr in die bestehende Wohnbebauung einfügt.

Das beigefügte Foto Nr. 3 (Liegnitzer Straße) zeigt, dass sich eine Aufständering mit Photovoltaik direkt auf die Gesamthöhe eines Gebäudes auswirkt.

Wir bitten daher die Gebäudehöhe auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan genannte Höhe von 8,75 m zu reduzieren und auf die Aufständering von Photovoltaik-Anlagen zu verzichten oder falls dieses nicht möglich ist – zumindest auf der Seite der bestehenden Wohnbebauung - nicht zuzulassen.

3. Des Weiteren befürchten wir, dass es zu einem breitflächigen Schattenwurf und zu einer starken Abnahme der östlichen Sonneneinstrahlung kommt.

Wir bitten daher – neben der o.g. Beschränkung der Aufständering - die Position und Ausrichtung des geplanten Gebäudes zu überprüfen, ob hier noch Verbesserungen, z.B. durch eine Verschiebung Richtung Osten für die betroffenen Nachbarn erreicht werden können.

4. In den vorhabensbezogenen Bebauungsplänen „Memelstraße“ und „Im Gwend Mitte“ sollen jeweils sozialgerechte Wohnungen errichtet werden. Wir begrüßen dies, der Bedarf nach günstigem Wohnraum ist zweifellos da.

Wir möchten aber darauf hinweisen, dass der Norden von Marktoberdorf – im Vergleich zu den anderen Stadtteilen in Marktoberdorf – einen sehr hohen Anteil von asylsuchenden Menschen aufweist. Dies zeigt sich auch in der Beschulung in der Adalbert Stifter Schule, die mit einer hohen Migrationsquote großen Herausforderungen (Sprache, kulturelle Unterschiede, Integration etc.) bei der Beschulung gegenüber steht.

Der Ausweis von 15 sozialgerechten Wohnungen im Norden würde zu einer zusätzlichen Konzentration von finanziell und ggf. sozial schwächer gestellten

Familien führen und ist mit der gesunden Weiterentwicklung unseres Stadtteiles nur schwer vereinbar.

Aus Sozialraum-Perspektive bräuchte der Norden einen Zuzug von Personen, die z.B. aus den mittleren Gesellschaftsschichten kommen und die das Gebiet wieder stärken würden. Da Wohnraum in allen Preisklassen in Marktoberdorf stark fehlt, gehen wir davon aus, dass bei einer entsprechenden Öffnung des Projektes dieser Zuzug auch gelingen würde.

Wir bitten auf die Ausweisung von Sozialwohnungen im Norden ganz oder zumindest teilweise zu verzichten und die Anmietung, ggf. auch den Kauf der neuen Wohnungen für alle Gesellschaftsschichten möglich zu machen.

Falls dieses nicht möglich ist, bitten wir, dass zumindest bei der Festlegung der Einkommensstufen für die Sozialwohnungen der Schwerpunkt eindeutig auf den höheren Einkommensstufen liegt, insbesondere auf der Stufe 3 des Wohnberechtigungsscheines, die es z.B. auch jungen Familien aus den Berufsgruppen: Handwerk, Kindererziehung, Pflege etc. den Einzug in das neue Wohngebäude möglich macht.

5. Die Zufahrt in die TG für das Mehrfamilienhaus mit 21 Stellplätzen soll über die Memelstraße erfolgen. Diese Straße ist aufgrund der beiden Kindergärten und der Demenzeinrichtung „Herbstsonne“ ohnehin schon starkem Verkehr ausgesetzt.

Hinzu kommt, dass die Reihenhäuser in der Memelstraße keinen Gehweg vor den Häusern aufweisen und man direkt aus dem Grundstück heraus die öffentliche Straße (mit z.T. vorbei rasenden PKW 's, trotz 30 km/h Beschränkung) betritt. Für Familien mit kleineren Kindern und ihren Spielgefährten, wie es z.B. bei einer Familie der Fall ist, kommt es trotz Ermahnungen und regelmäßiger Hinweise immer wieder zu gefährlichen Situationen und die 21 zusätzlichen TG Stellplätze verschärfen die Verkehrssituation noch mehr.

Des Weiteren wird die Memelstraße gerne von vielen Eltern mit Kindergartenkindern und von Schulkindern per Fuß, Roller, Rad etc. genützt. Weiterer zusätzlicher Verkehr auf dieser Wohngebietsstraße incl. Überfahrt über dem Gehweg aus der TG wäre hier kontraproduktiv und unfallträchtig.

Wie es auch zu den Stoßzeiten vor den beiden Kindergärten zu einem ungeordneten Parken von Kraftfahrzeugen auf den Straßen/Gehwegen kommt und sich diese Situation im Winter wegen den Schneehäufen verschärft.

Wir bitten daher die TG-Zufahrt auf den Parkplatz bzw. die deutlich größere Schwabenstraße zu verlegen. Falls dieses nicht möglich ist, bitten wir, dass zum

Schutz der Anwohner zumindest verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie z.B. Poller oder Blumeninseln auf der gehweglosen Seite angebracht werden.

6. Offen ist für uns, wohin das Abwasser aus dem neuen Bauvorhaben geleitet werden soll. Wir befürchten, dass durch das zusätzliche Abwasser sich die Probleme mit dem bisherigen Abwassersystem (in die Häuser hochdrückendes Wasser bei starken Regenfällen, das Rückstauklappen erfordert) verstärken werden. Hinzu kommt, dass sich die Wetterlage ändert und Starkregenereignisse immer mehr zunehmen.

Wir bitten daher um Überprüfung, ob das Kanalsystem in der Memelstraße und den daran angrenzenden Gebieten diesem Zuwachs auch tatsächlich gewachsen ist?

7. Die Abwasserrohre in den bestehenden Häusern aus den 60 er Jahren sind in der Regel aus Steinzeug. Wir befürchten, dass diese bislang intakten Rohre durch die Baumaßnahmen, insbesondere auch durch die Erschütterung für das Ausheben der Tiefgarage, Schaden erleiden und undicht werden.

Wir bitten daher, bei Aushebung der Baugrube vorbeugende Maßnahmen zum Nachbartschutz zu treffen. Offen ist für uns aber, wer letztlich für einen etwaigen Schaden aufkommt?

8. Bei der Heiztechnik soll eine Wärmepumpe zum Einsatz kommen. Aufgrund der notwendigen Größe der Anlage befürchten wir, dass es – insbesondere nachts - zu einer Lärmbelästigung für die Kinder-/Schlafzimmer kommt.

Wir bitten daher die Anlage so geräuscharm wie möglich zu planen und zur Reduzierung der Lautstärke in der Nacht, u.a. Speichersysteme und Flächenheizungen anzubieten, und – neben der Auswahl eines leisen Gerätes - eine emissionsarme, nachbarfreundliche Platzierung zu wählen.

9. Um eine weitere Verschattung/Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu vermeiden, bitten wir, sich auf der Nachbarseite auf einheimische Klein-/Obstbäume mit einer Wuchshöhe – analog der Gebäudehöhe – von 5-10 m zu beschränken.

Die bisherige Laubhecke, die das Grundstück umgibt, hat jahrzehntelang als Nistplatz und Vogelschutz gedient. Es wäre schön, wenn diese erhalten werden könnte oder ggf. eine vogelfreundliche Nachpflanzung erfolgt.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis und hoffen auf eine wohlwollende Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: Foto Nr. 1 und 2 u. 3

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Abwägung wird getroffen:

1. Einfügung gemäß § 34 BauGB / Verkleinerung des Gebäudes / Lage Abstand zu Pfarrheim:

Der gegenständliche Bebauungsplan basiert auf § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und damit gerade nicht auf §34 BauGB. Die Berücksichtigung der Einfügung in die Umgebung ist dennoch nicht unerheblich bei der Beurteilung. Tatsächlich nimmt das geplante Wohngebäude Bestandteile der Umgebungsbebauung hinsichtlich Höhe und Geschossigkeit auf und spiegelt in der Grundfläche ebenfalls die Umgebungsbebauung in Teilen wider. Die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes entspricht in etwa der Gesamthöhe der gegenüberliegenden Reihenhausbebauung.

Mit der gegenständlichen Planung wird das Landesplanerische Ziel: „Flächen sparend Wohnraum schaffen“ bestmöglich umgesetzt. Mit 3 Vollgeschossen ist deutlich mehr Wohnraum zu schaffen als mit II+D oder II. Das Einrücken mittels Staffelgeschoß mag architektonisch gefällig wirken, verteuert jedoch zusätzlich die Baukosten nicht unerheblich und damit die anzusetzenden Wohnungsmieten. Vor dem Hintergrund der sozialverträglichen Mietpreisgestaltung wird an der bisherigen Planung daher festgehalten. Abstand und Lage zum bisherigen Pfarrheim sind daher nicht in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen.

2. Gesamthöhe des Gebäudes – PV-Anlage aufgeständert:

Die zulässige Gebäudehöhe im Bebauungsplan wird auf max. 9,50 m reduziert. Da die Höhe der vorgesehenen Aufständering für die PV-Anlage noch nicht final feststeht wird ausschließlich hierfür eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m festgesetzt. Die Aufbringung einer Photovoltaikanlage ist gesetzlich und politisch erwünscht, die letztlich gewählte Ausführungsart wird dem Vorhabensträger überlassen.

3. Schattenwurf – Verschiebung Richtung Osten

Eine Schattensimulation durch die Stadt MOD hat ergeben, dass der Schattenwurf des geplanten Wohngebäudes nur geringfügige Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung hat. Diese Auswirkungen sind innerstädtisch nicht unüblich und daher hinzunehmen. Eine Verschiebung des geplanten Mehrfamilienhauses ist daher nicht vorgesehen. Die Darstellung des Schattenwurfes wird den Beschlussunterlagen beigelegt.

4. Errichtung sozialgerechte Wohnungen

Das St. Ulrichswerk als Bauherr erläutert zu den Einwänden gegen den Bebauungsplan in der Memelstraße und der damit verbundenen Umsetzung von Einkommensorientierten Wohnungen:

Als Vertreter für kirchliche Belange und sozialem Engagement ist die Schaffung von einkommensorientierten Wohnungen ein wichtiger Bestandteil des St. Ulrichswerk. Im Bereich Wohnungsbau werden seit Jahrzehnten vom St. Ulrichswerk fast ausschließlich einkommensorientierte Wohnungen realisiert. Mit jahrelanger Erfahrung konnte ein „gesunder“ und gesellschaftlich

fördernder EOF-Wohnungsmix entwickelt werden. Da die Objekte meist selbst gehalten und vermietet werden ist eine optimale Stufenverteilung für den reibungslosen und kostengünstigen Betrieb unabdingbar.

| Haushaltsgröße | Grenzen für die Einkommensstufen | | |
|--|----------------------------------|------------------|-------------------|
| | Stufe I Euro | Stufe II Euro | Stufe III Euro |
| Einpersonenhaushalt | 17 500 | 22 900 | 28 300 |
| Zweipersonenhaushalt | 27 500 | 35 350 | 43 200 |
| Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person | 5 000 | 7 850 | 10 700 |
| Zuzüglich für jedes Kind im Sinn des Art. 11 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG; das Gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen des Art. 11 Abs. 1 Satz 3 BayWoFG vorliegen | 1 300 | 2 250 | 3 200 |

Auszug bayernlabo-wohnraumförderbestimmungen-2023

Wohnungsmix ca.:

2-Zimmer-Wohnungen – 40 %

3-Zimmer-Wohnungen – 40 %

4-Zimmer-Wohnungen – 20 %

Stufenvergabe ca.:

Stufe I – 40%

Stufe II – 40 %

Stufe III – 20 %

Die Stufenverteilung ist noch nicht fixiert und wird im weiteren Verlauf mit der Stadt Marktoberdorf und dem Fördergeber abgestimmt.

Die Ausweisung von Einkommensorientierten Wohnungen wird daher unverändert beibehalten.

5. Verlegung Zufahrt Tiefgarage in Schwabenstraße – verkehrsberuhigende Maßnahmen in Memelstraße

Eine Zufahrt über die Schwabenstraße ist nicht möglich, da der Vorhabensträger keine Eigentumsrechte am östlichen Teil besitzt.

Derzeit sind keine verkehrsberuhigenden Maßnahmen geplant – die Situation wird jedoch von der Stadt MOD nach Errichtung und Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes beobachtet.

6. Abwasseranfall / Rückstau

Das überplante Grundstück kann über die Memelstraße oder die Schwabenstraße an das städtische Abwassernetz (Mischsystem) angeschlossen werden. Der zu erwartende (Mehr-) Anfall an häuslichem Abwasser ist über den üblichen Bemessungswert für häusliches Schmutzwasser von 4 l/(s*1000 Einwohner) aus DWA A118 bereits abgedeckt. Niederschlagswasser wird laut Planung auf dem Grundstück versickert, somit ist keine Mehrbelastung des Kanalnetzes zu erwarten.

Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

Die klimabedingte Zunahme an Starkregenereignissen kann nicht Gegenstand der Beurteilung eines Einzel-Bauvorhabens sein.

7. Beschädigung Steinzeug-Abwasserrohre

Dieser Teil der Stellungnahme ist nicht Bestandteil bauleitplanerischer Inhalte und daher nicht zur weiteren Abwägung vorgesehen.

Wärmepumpe – Lärmbelastung – Änderung / Anpassung Heizsystem

In die Satzung wird ein Passus zur maximal zulässigen Lärmbelastung aus Wärmepumpen aufgenommen. Final steht aber die Art der Gebäudebeheizung noch nicht fest.

Wuchshöhe Bäume – Erhaltung Bestandshecke

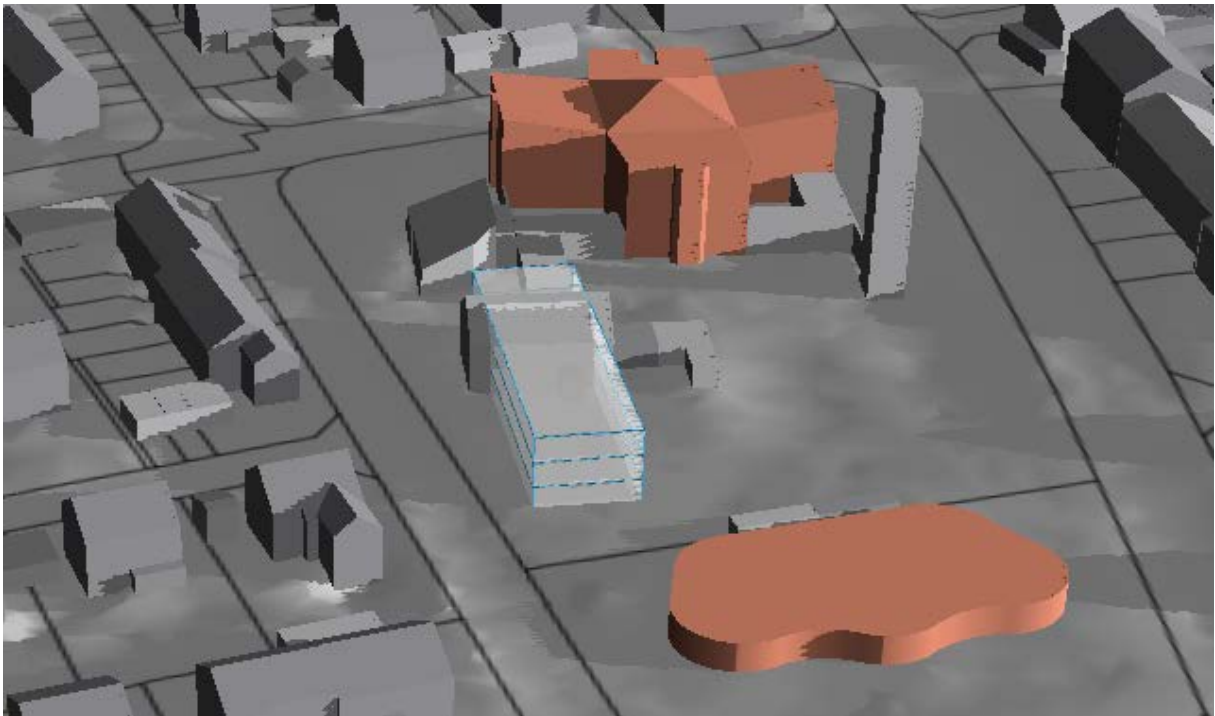
Es werden ausschließlich Bäume 2. und 3. Ordnung (Wuchsklasse) festgesetzt, die im unter Hinweis geforderten Freiflächengestaltungsplan angeordnet werden können. Damit ist eine mittelbare Wuchshöhenbegrenzung gegeben.

Die Laubhecke wird aufgrund der Baumaßnahmen vermutlich nicht erhalten werden können. Sie wird dann außerhalb der Vogelschutzzeit entfernt, um keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hervorzurufen. Die Art der Bepflanzung wird zwischen dem Vorhabenträger und den Planern unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

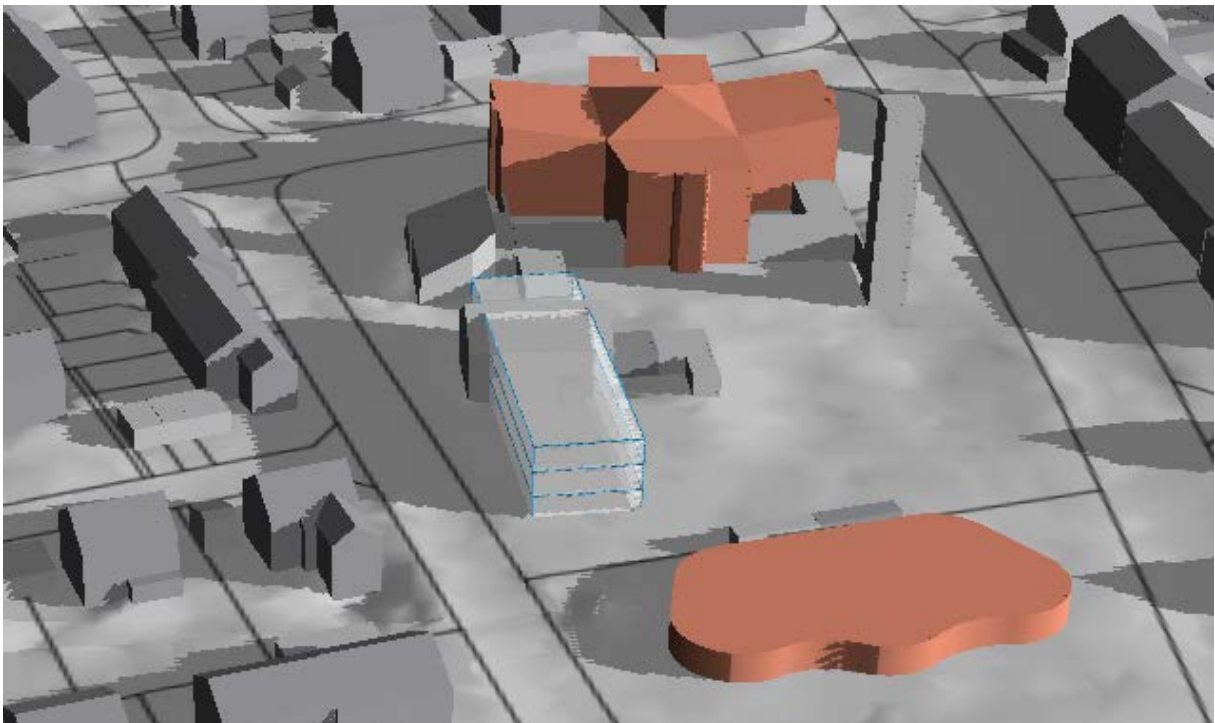
Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan ist in Satzung, Begründung und Planzeichnung entsprechend der Abwägung zu ändern.

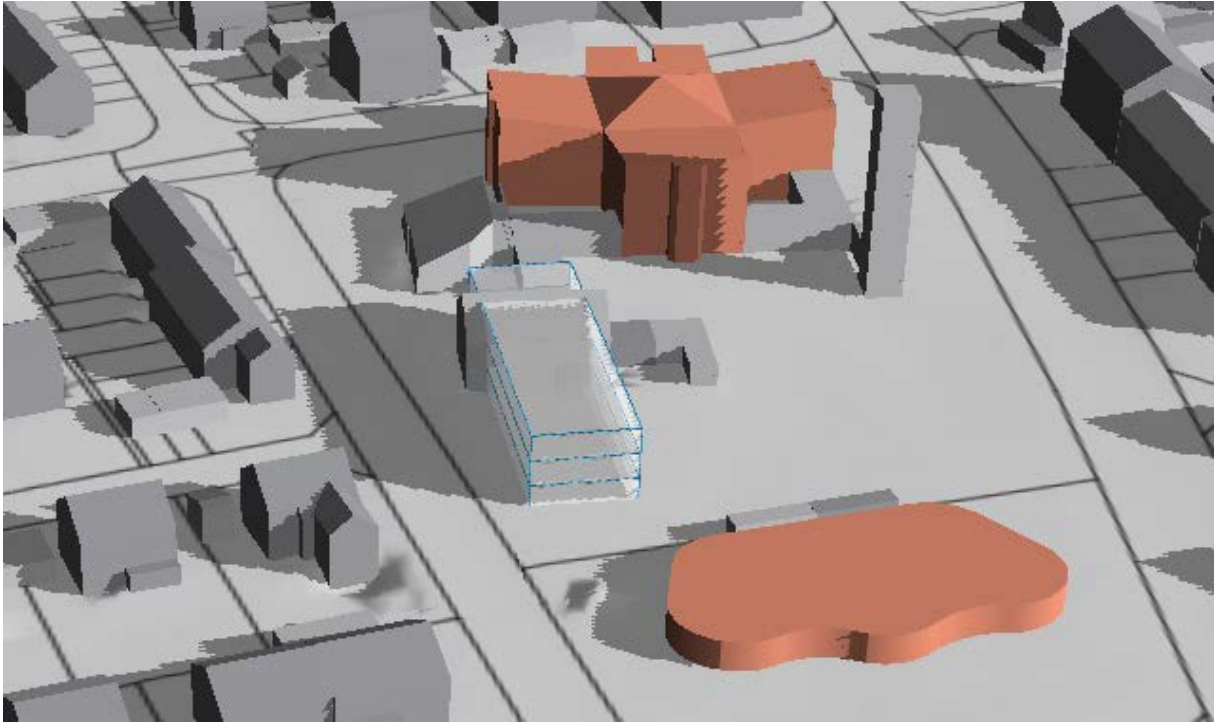
Sonnenaufgang 20.03.: 6:17 h



20.3., 7:35 h

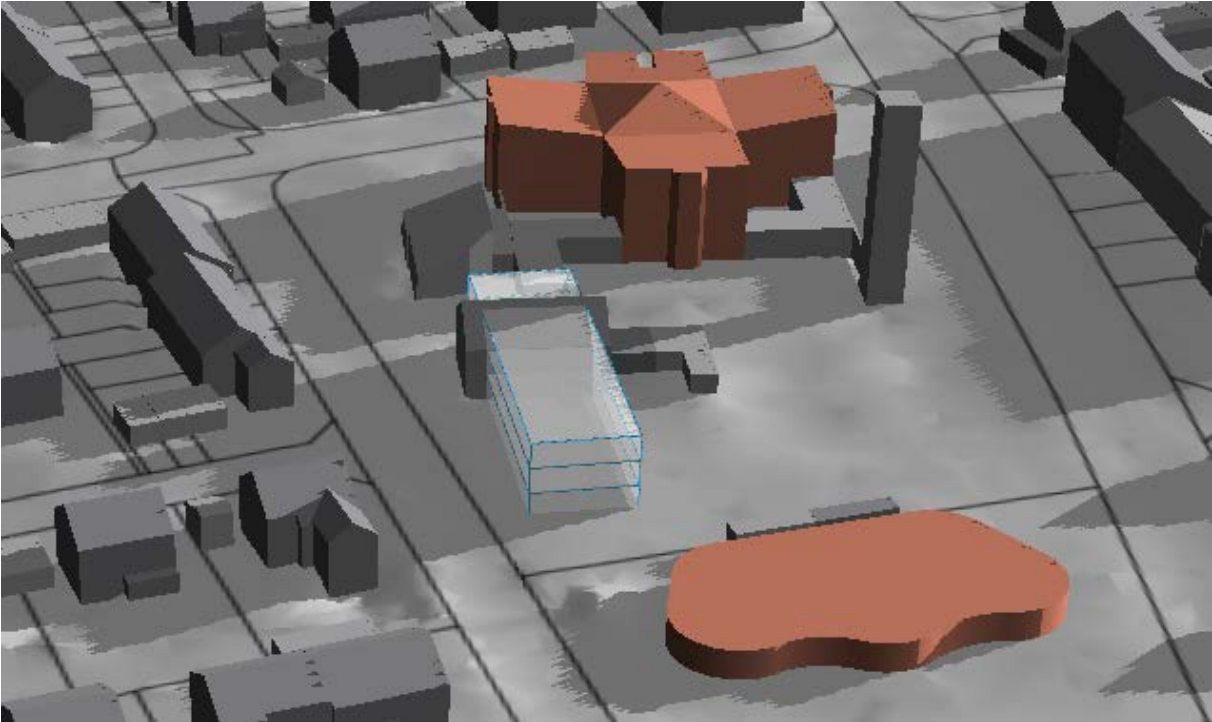


20.3., 8:00 h

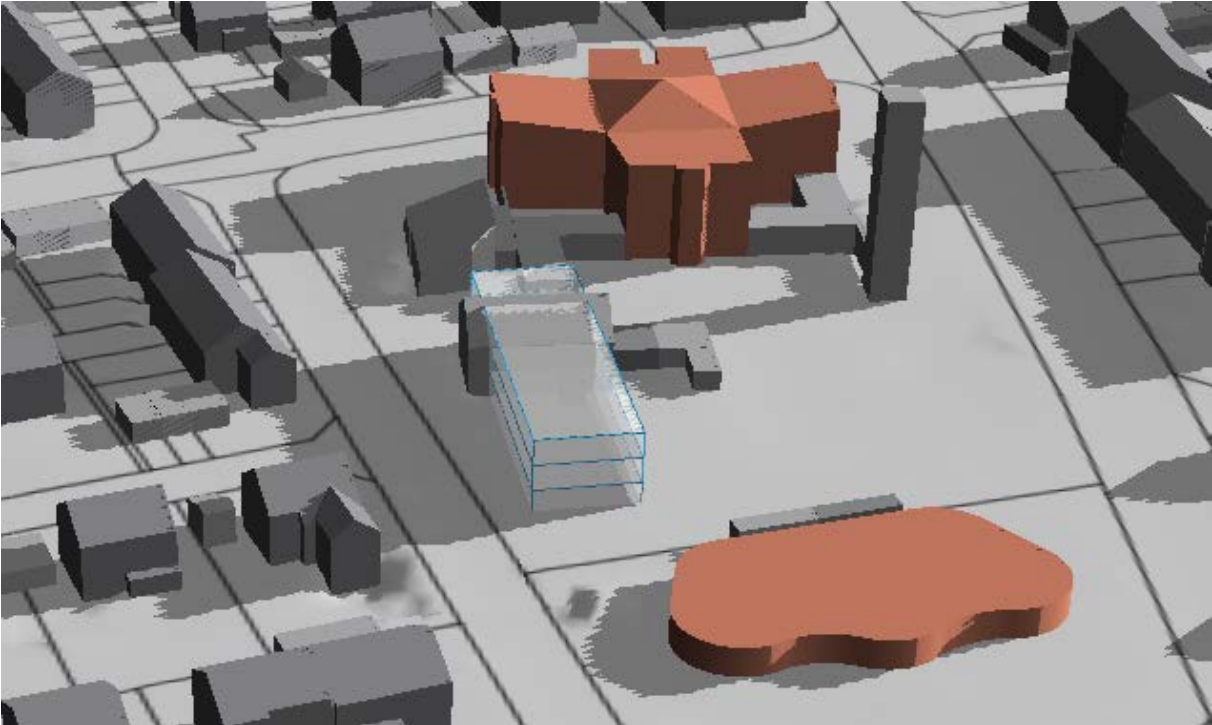


20.3., 8:30 h

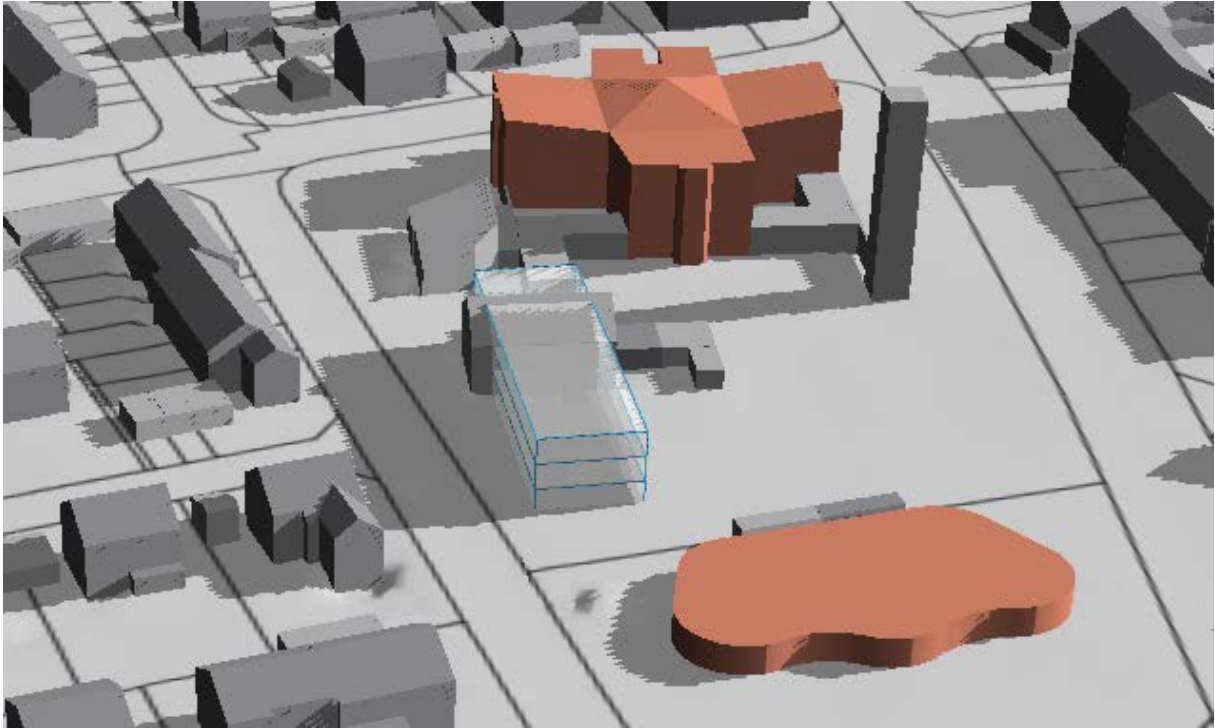
Sonnenaufgang 20.06.: 5:16 h



20.06., 7:00 h

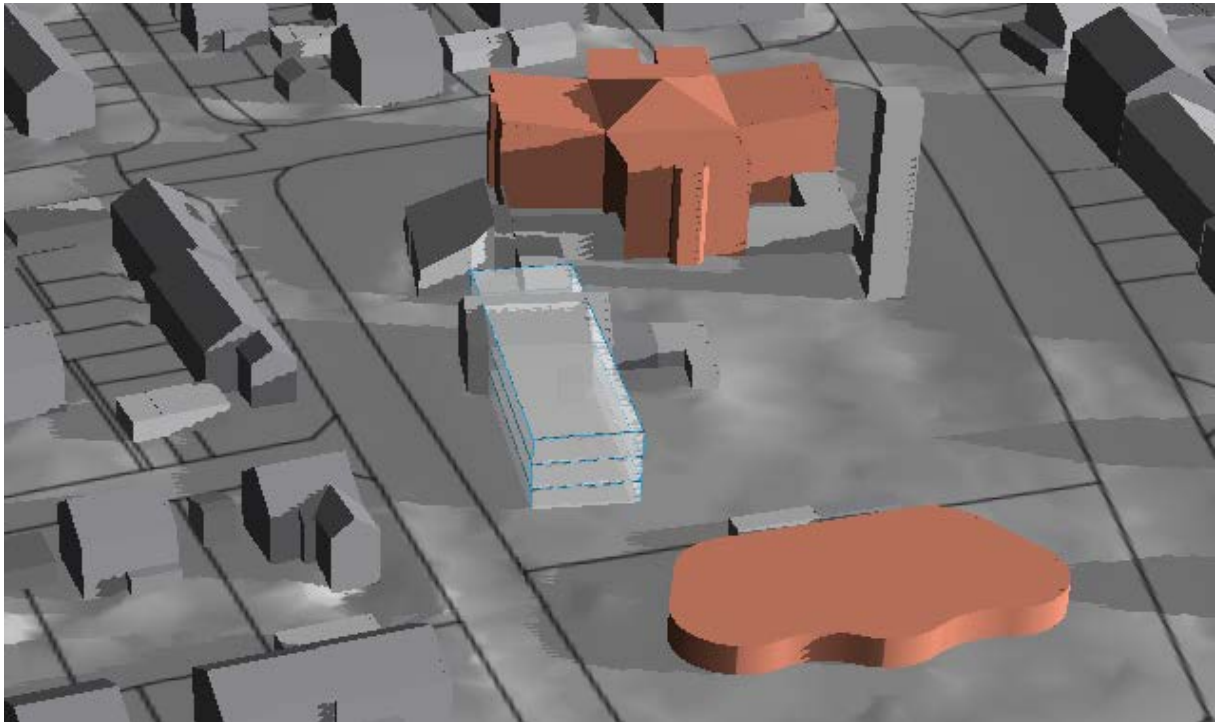


20.06., 7:30 h

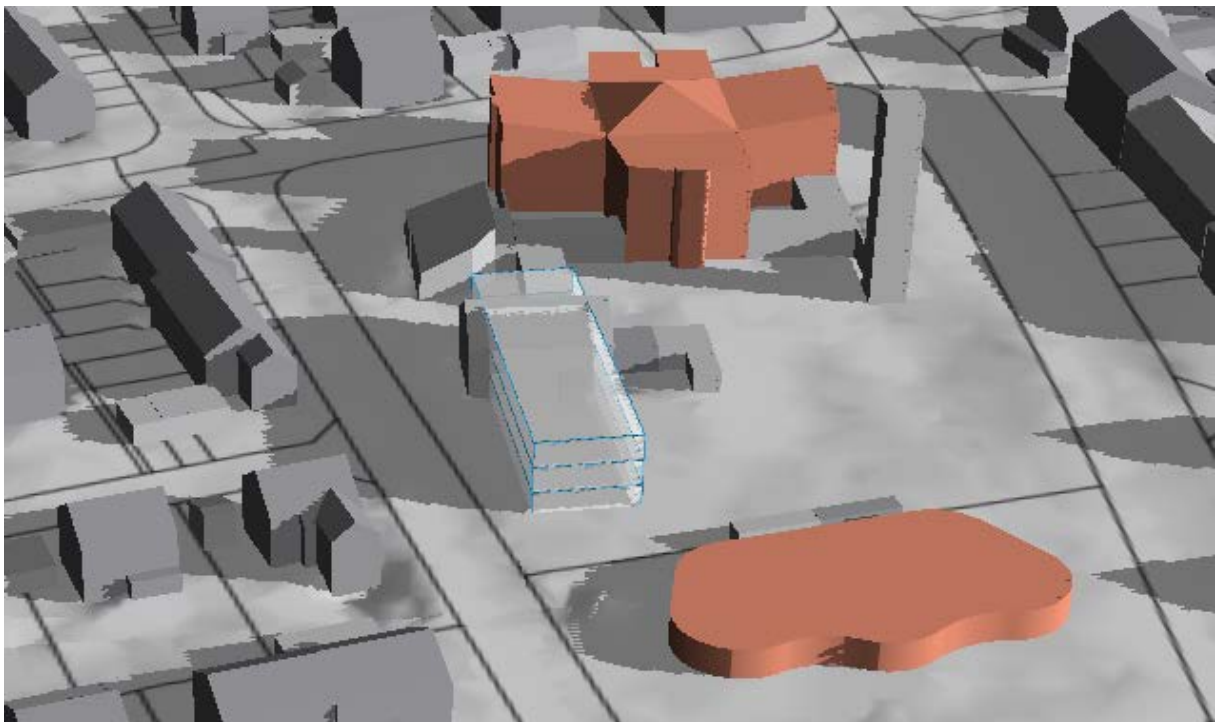


20.06., 8:10 h

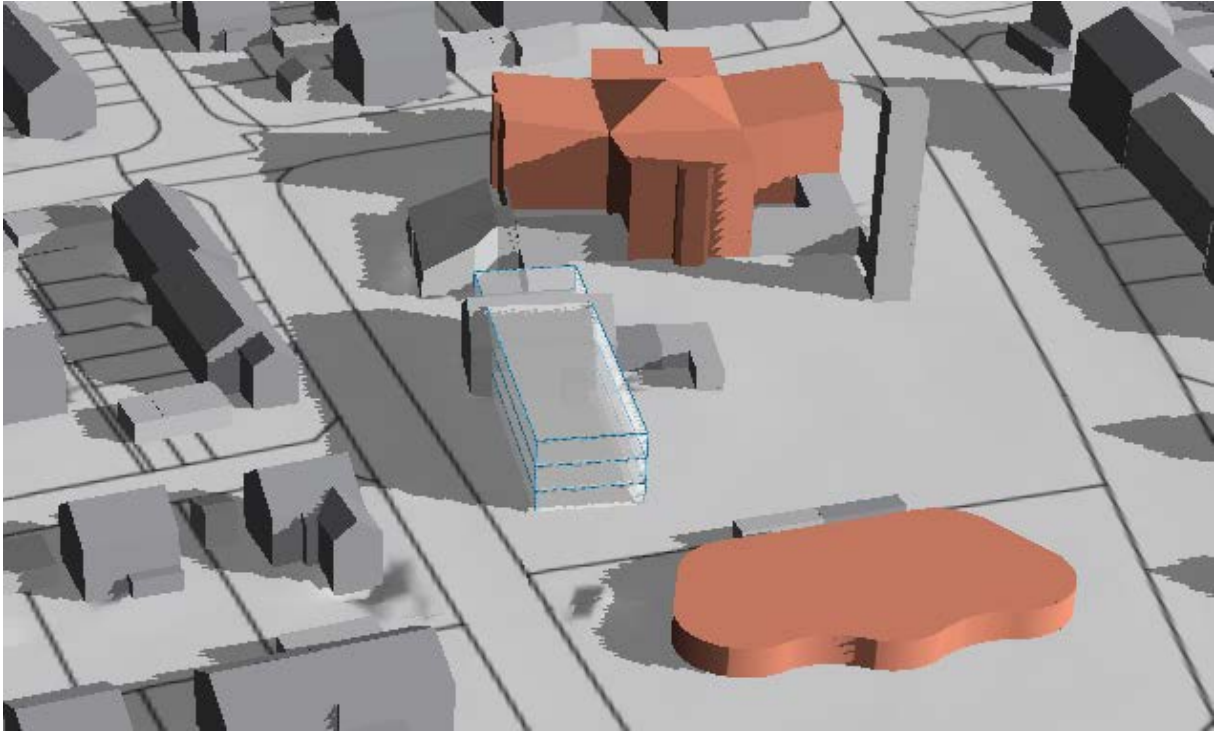
Sonnenaufgang 20.09.: 7:00 h



20.09., 8:25 h

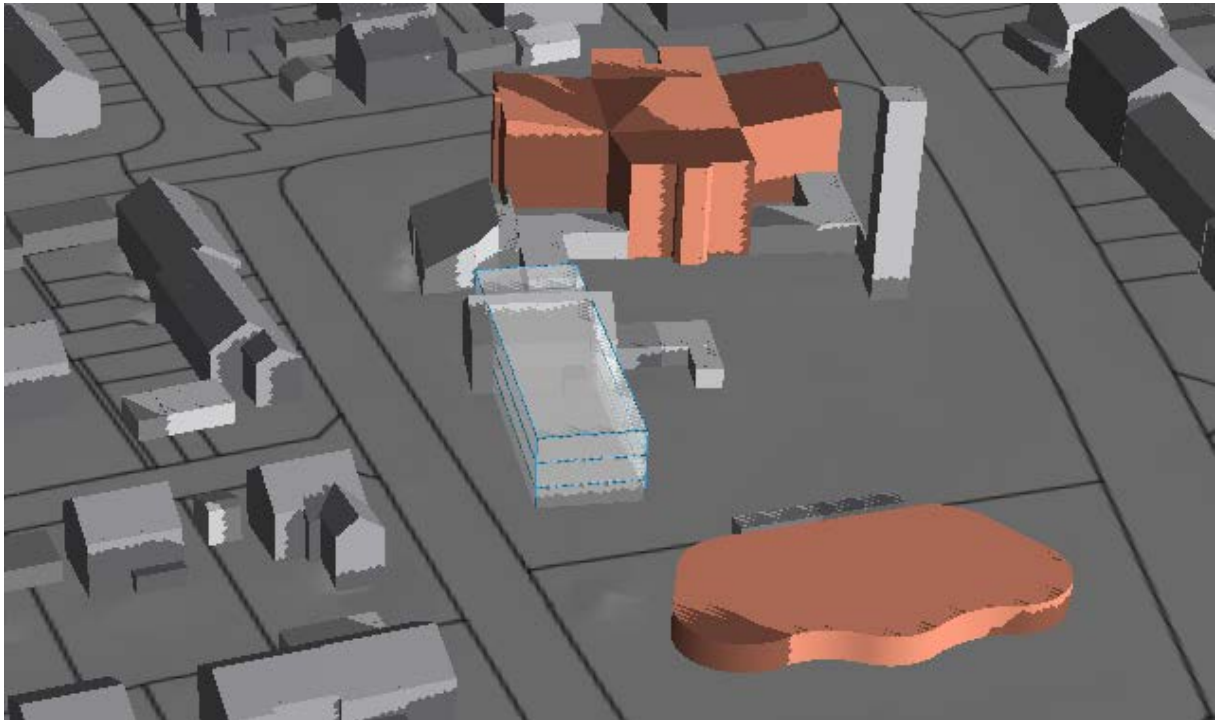


20.09., 8:50 h

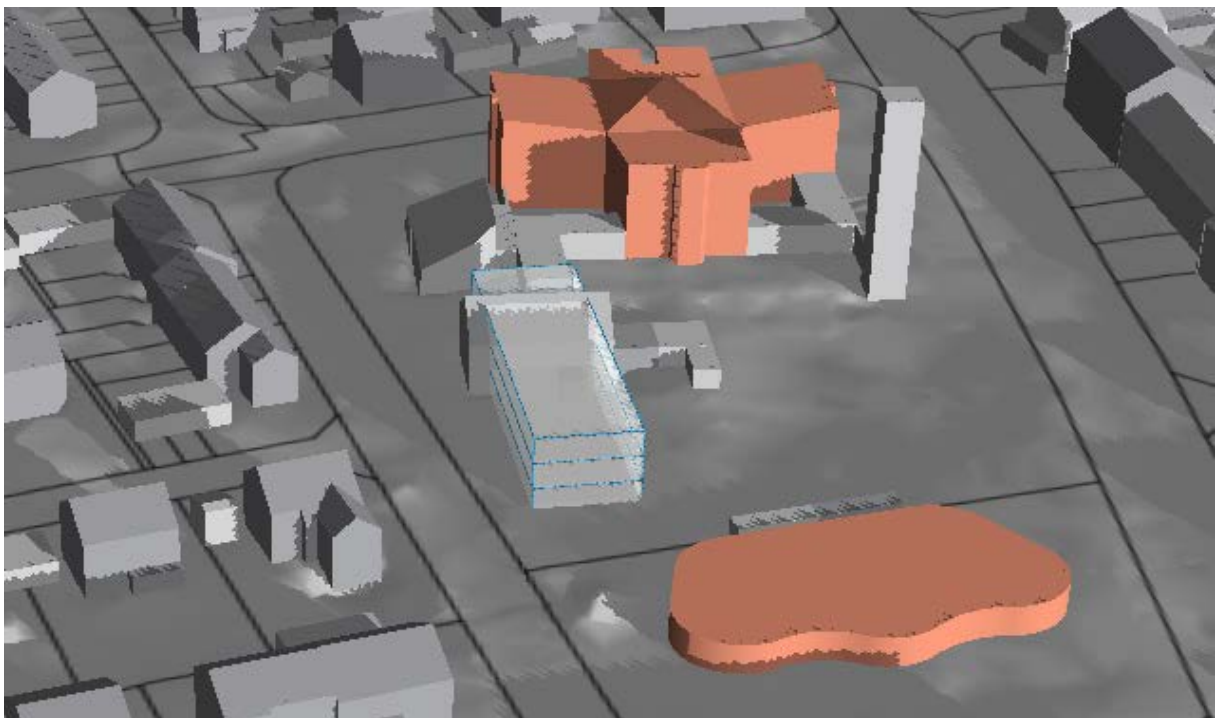


20.09., 9:15 h

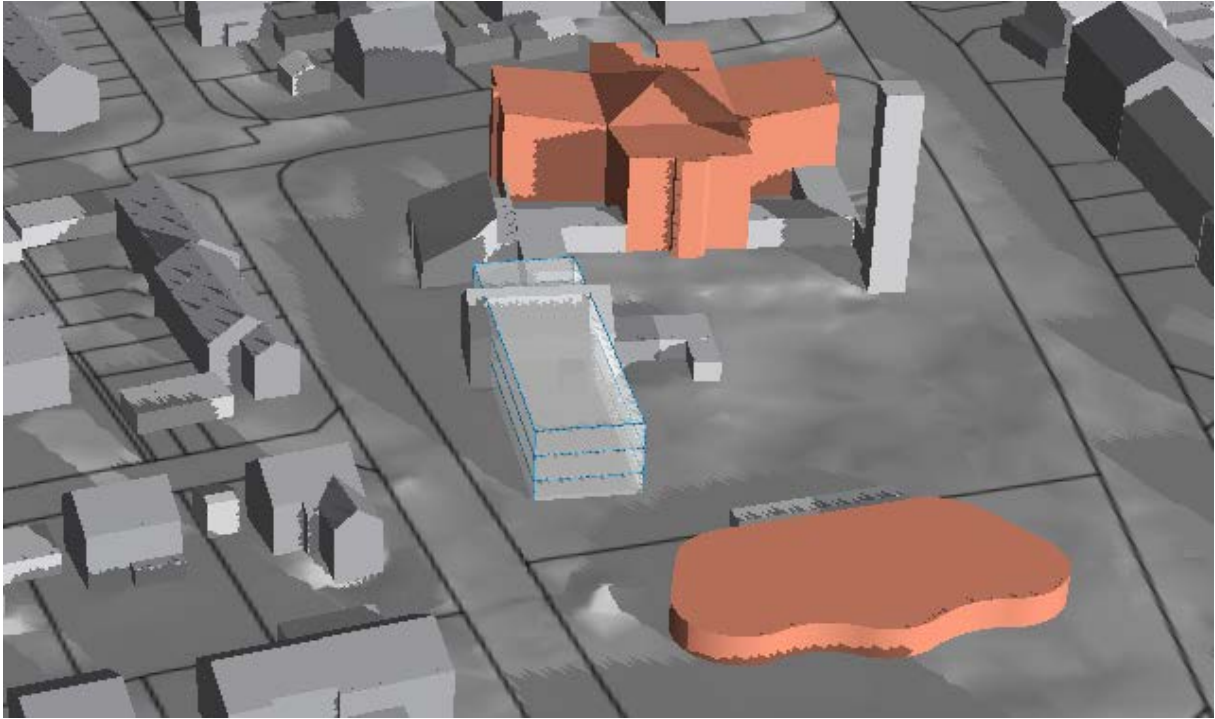
Sonnenaufgang 20.12.: 8:01 h



20.12., 9:00 h



20.12., 9:55 h



20.12., 10:05 h