Stand: 11.12.2023

Stadt Marktoberdorf

Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss“

Begründung

Auftraggeber:
Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktoberdorf
Telefon: 08342/4008-0, Telefax: 08342/4008-75

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

Inhaltsverzeichnis

1.0	Ausgangssituation…….	S. 3
1.1	Anlass und Aufgabe……..	S. 3
1.2	Geltungsbereich……	S. 4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen…..…….……..	S. 5
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan……..	S. 5
1.3.2	Flächennutzungsplan…….	S. 5
1.3.3	Bebauungsplan..……..	S. 5
1.3.4	Denkmäler……	S. 6
1.3.5	Bodendenkmalpflege……	S. 6
1.3.6	Sonstige übergeordnete Planungen…..…….....	S. 6
1.4	Lage und Bestand…….……	S. 7
1.4.1	Siedlungsstruktur und Bebauung…….	S. 7
1.4.2	Gebietscharakter…….…….	S. 7
1.4.3	Topographie……..…….	S. 8
1.4.4	Erschließung…….……..	S. 8
1.4.5	Schutzgut Lebensräume…….…….	S. 8
1.4.6	Schutzgut Oberflächengewässer, Grundwasser……	S. 9
1.4.7	Schutzgut Boden, Bodentypen, Bodenfunktionen..……	S. 9
1.4.8	Schutzgut Klima…….	S. 11
1.4.9	Schutzgut Landschaftsbild……..	S. 11
2.0	Planung…….……	S. 12
2.1	Städtebau..……	S. 12
2.1.1	Räumlich-strukturelles Konzept……	S. 12
2.1.2	Wohnformen, Nutzungen…..……..	S. 15
2.1.3	Erschließung…….…….	S. 17
2.1.4	Grünordnung und Ökologie..……..	S. 17
2.2	Teil B, Festsetzungskonzept…….……..	S. 19
2.2.1	Städtebau…….	S. 19
2.2.2	Verkehr……..…….	S. 20
2.2.3	Regenrückhaltung, Starkregenereignisse, Hangwasser……	S. 21
2.2.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung…….	S. 21
2.2.5	Ökologie……..…….	S. 21
2.2.6	Kinderspielplatz…….…….	S. 22
2.2.7	Sichtdreieck…….…….	S. 22
2.2.8	Immissionsschutz……..	S. 23
2.2.9	Gestaltung…….……	S. 25
2.3	Teil C, Hinweise……..…….....	S. 28
2.3.1	Ver- und Entsorgung…….…….	S. 28
2.3.1.1	Versorgung Telekommunikation…..…….	S. 28
2.3.1.2	Versorgung Strom…….…….	S. 28
2.3.1.3	Versorgung Gas…….……	S. 28
2.3.1.4	Wasserversorgung, Löschwasserversorgung……	S. 28
2.3.1.5	Entwässerungskonzept……..……	S. 29
2.3.1.6	Abfallentsorgung……	S. 29
2.3.1.7	Entsorgung Aushub und Verwertung Bodenmaterial……	S. 30
2.4	Flächenbilanz……	S.30

1.0 STADT MARKTOBERDORF

LANDKREIS OSTALLGÄU

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss“ mit integriertem Grünordnungsplan vom __.__.2023.

1.0 Ausgangssituation

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Stadt Marktoberdorf stellt in den letzten Jahren einen erheblichen Bedarf nach Bauland fest, entsprechend groß ist die Nachfrage, die daher gegenwärtig kaum befriedigt werden kann. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss“ (W 35 auf FNP-Ebene) aufgestellt werden auf Flächen, die bisher im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt sind. Im Sinne eines flächensparenden Bauens wird eine Überbauung in dichterer Bauweise unter der Verwendung verschiedener Bauformen vorgesehen. Die unterschiedlichen Bauformen entsprechen auch dem nachgefragten Bedarf und sorgen für ein ausgewogenes Sozialgefüge innerhalb des neuen Gebietes.

Da innerhalb des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zwar ausreichend Flächen ausgewiesen sind, die aber kurzfristig nicht verfügbar sind, sollen im Gegenzug Flächen, die bisher als Bauerwartungsland dargestellt wurden, nun wieder dem Außenbereich zugeschlagen werden (Flächen aus W 9). Dementsprechend wird zeitgleich zum Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.



Areal Plangebiet

Erschließungsmaßnahmen seitens der Gemeinde sind erforderlich, die bestehende Straße „Hinterm Schloss“ wird integriert und zum Teil verlegt, weitere Straßen und Wege werden angelegt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Innenstadt von Marktoberdorf, Entfernung ca. 500 m zum Ortskern und ca. 300 m zu Schloss und Stadtpfarrkirche. Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Ortstraße Hinterm Schloss besteht eine Grünstruktur aus Bäumen und Sträuchern. Die Topographie bildet einen Westhang ab, der von 747 m üNN bis 762 m üNN ansteigt. Die Höhenkuppe außerhalb des Planbereichs befindet sich bei 767 m ÜNN.

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss“ umfasst die Flurnummern 258, 258/1, 258/7, 258/8, 258/9 und 264/1, sowie die Teilflächen (T) der Flurnummern 263/1(T), 264 (T) der Gemarkung Marktoberdorf. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000. Die Gesamtfläche beträgt 26.600 qm.



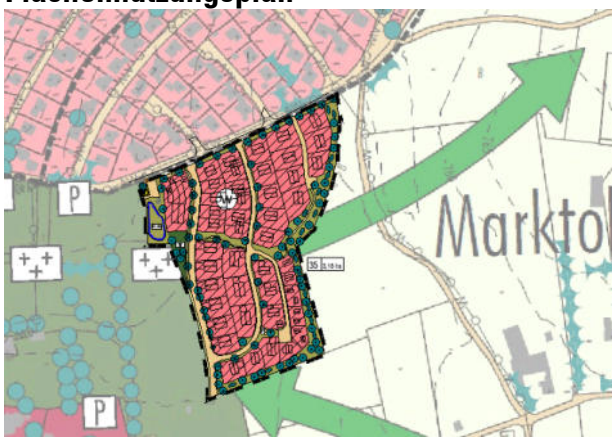
Übersichtsluftbild Geltungsbereich Bebauungsplan

- Die westliche Abgrenzung des Bebauungsplangebietes stellt der Städtische Friedhof dar.
- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Keltenstraße und das Baugebiet „Am Alsterberg“ (BP Nr. 12) begrenzt.
- Die Abgrenzung im Osten bildet eine landwirtschaftlich genutzte Wiese mit der Flurnr. 257.
- Südlich wird das Plangebiet von einem städtischen Wohnmobilplatz (Flurnr. 263/3) und einer landwirtschaftlichen Nutzfläche eingeschlossen (Flurnr. 250/2). In mittelbarer Nähe schließt im Süden das Schützenheim der Feuerstutzen-Schützengesellschaft an.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan (siehe Flächennutzungsplanänderung)

1.3.2 Flächennutzungsplan



geänderter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und unterliegt nicht der Genehmigung. Allerdings wird von dem Gebiet W 35 mit 3,18 ha zunächst nur der erste Abschnitt mit 2,66 ha umgesetzt.

1.3.3 Bebauungsplan

Bei Beginn des Verfahrens war die Aufstellung des B-Plans nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht geplant, da die Grundfläche im Sinne des §13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 m² beträgt und eine reine Wohnnutzung vorgesehen ist.
Laut einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 darf das Verfahren nach § 13 b BauGB wegen eines Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden. Somit wird der Bebauungsplan nun nach dem Regelverfahren mit Umweltbericht und entsprechenden Ausgleichsflächen aufgestellt.

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Grundsätzlich ist mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

1.3.4 Denkmäler



Blick vom Alsterberg

Hier sind insbesondere das Ensemble von Kirche und Schloss zu nennen, dessen Alleinlage nach wie vor gegeben ist. Die Entfernung beträgt ca. 190 m. Auch die Blickbeziehung von der Ferne bleibt erhalten, da die neuen Gebäude von der Höhenkuppe fern bleiben.

Blick von Nordosten



Zu der historischen Kurfürstenallee bleibt ein Mindestabstand von ca. 200 m erhalten, somit dürfte auch hier genügend Raum zur Entfaltung der barocken Wirkung verbleiben.

1.3.5 Bodendenkmalpflege

Derzeit ist nach Auskunft des Kreisheimatpflegers im Geltungsbereich kein Bodendenkmal bekannt.

1.3.6 Sonstige übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet.

1.4 Lage und Bestand, städtebaulicher Kontext

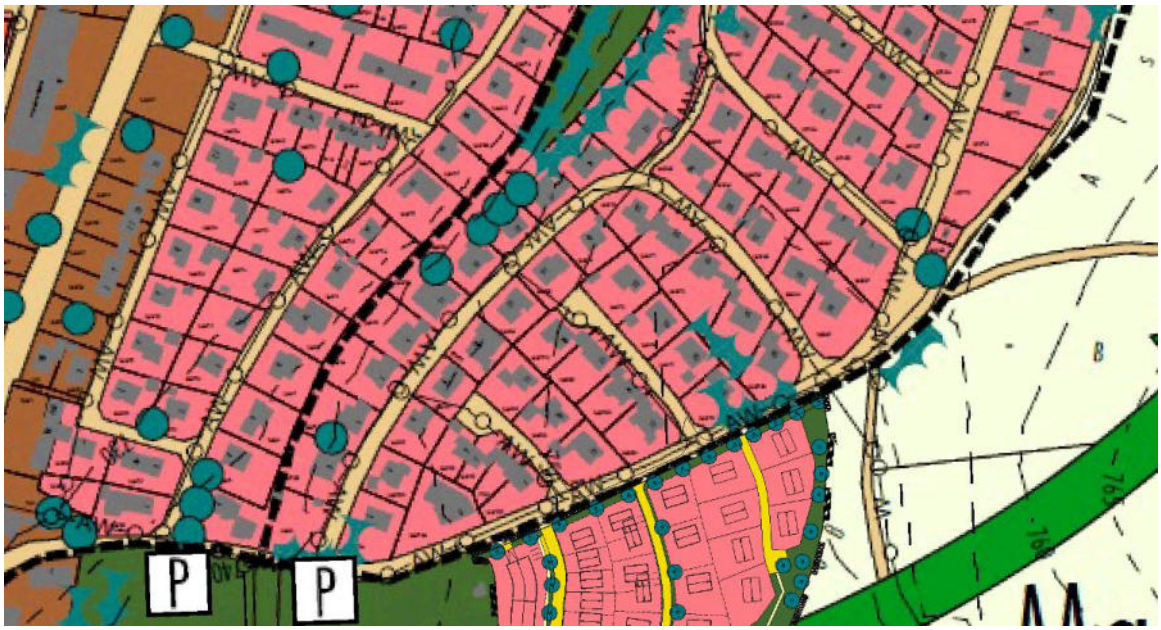
1.4.1 Siedlungsstruktur und Bebauung

Blick aus dem Baugebiet auf die Nachbarbebauung



Die anschließende Bebauung am Alsterberg stammt aus den 1960er-70er Jahren des letzten Jahrhunderts und weist im unteren Bereich durchwegs eine Zweigeschossigkeit auf. Auf der Hangkuppe geht die Bebauung in eine Kniestockbebauung über (Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss). Die Dachneigungen schwanken zwischen 25 Grad an der Hangkuppe bis zu 40 Grad im Tal.

Ausschnitt FNPlan



Die Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet durch überwiegend traufständig zur Straße stehende Gebäude. Die Erschließung erfolgt in Harfen, die allerdings nicht den Höhenschichtlinien folgen. Im neuen Baugebiet wurde darauf geachtet, dass zusammen mit dem alten Gebiet keine kreuzförmigen Straßeneinmündungen entstehen, sondern T-förmige Anschlüsse, da hier die Gefährdungssituation geringer ist. Dies ist umso mehr gerechtfertigt, da es sich bei den gegenüber liegenden Straßen um Sackgassen handelt, die nicht weiterführen.

1.4.2 Gebietscharakter

Bei den angrenzenden Bereichen im Norden handelt es sich um Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete. Im Süden befindet sich direkt angrenzende ein Wohnmobilstandplatz und in weiterer Entfernung das Schützenheim. Im Westen schließt das Gebiet an den Friedhof an.

1.4.3 Topographie

Hangsituation von der Keltenstraße aus betrachtet



Das Gelände kann als leicht abfallender Hang beschrieben werden. Es steigt von 747 m ü. NN bis 762 m ü. NN an. Die Höhenkuppe außerhalb des Planbereichs befindet sich auf 767 m. ü. NN.

1.4.4 Erschließung

Der südwestliche Bereich des Plangebiets ist bereits erschlossen. Die Straße „Hinterm Schloss“ dient der Erschließung von Kirche und Friedhof, Wohnmobilstellplatz und Schützenheim. Die Straße verfügt über einen einseitigen Gehweg.



Erschließungsstraße „Hinterm Schloss“ von Süden aus fotografiert

Die Straße wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verlegt.

1.4.5 Schutzgut Lebensräume

Die Fläche wird aktuell als Intensivgrünland genutzt. Die vorkommenden Arten sind typische Vertreter einer artenarmen Fettwiese.
Ein nennenswerter Grünbestand in Form von Bäumen und Sträuchern ist innerhalb des Gebietes nur entlang der Straße „Hinterm Schloss“ vorhanden.
Kartierte Biotope liegen im Geltungsbereich nicht vor.
Durch die geplante Bebauung entsteht ein Verlust des Lebensraums Grünland. Jedoch erfolgt gleichzeitig in Abhängigkeit zur individuellen Gartengestaltung auch eine gewisse Aufwertung bzw. Lebensraumanreicherung.
Der Gehölzbestand entlang der Straße „Hinterm Schloss“ wird wo möglich erhalten. Durch die teilweise Verlegung der Straße muss jedoch der nördliche Abschnitt des Gehölzes komplett gerodet werden. Hier

geht Lebensraum für siedlungstypische Gehölzbrüter verloren. Durch die Durchgrünung des Baugebiets mit zahlreichen Straßenbäumen, einer naturnahen Gartengestaltung und die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung kann dieser Verlust ausgeglichen werden.

1.4.6 Schutzgut Oberflächengewässer, Grundwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Oberflächengewässer.

Da das Grundwasser gemäß Bodengutachten ICP vom 12.07.2019 in den Bohrungen bis zur Endtiefe von 5,0 m nicht festgestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Baumaßnahmen oberhalb des Grundwasserspiegels stattfinden werden.
Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass keine Maßnahmen oder Anlagen errichtet oder betrieben werden dürfen, die sich negativ auf das Grundwasser auswirken könnten. Falls Grundwasserbenutzungen erforderlich werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

1.4.7 Schutzgut Boden, Bodentyp, Bodenfunktionen

Den geologischen Untergrund bildet würmzeitlicher Geschiebemergel, (digitale geologische Karte 1:25.000).
Der vorherrschende Bodentyp innerhalb des Gebiets ist laut Bodenübersichtskarte (1:25.000) „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“.

Der Aufschluss des Baugrunduntersuchung (ICP vom 12.07.2019) ergab folgendes Profil:

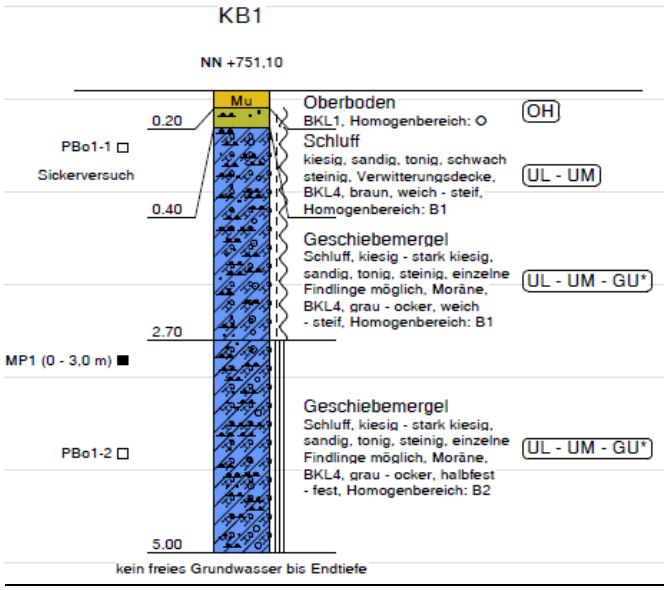


Abb.12: Bohrungsprofil, Baugrunduntersuchung (ICP 2019)

Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG findet nach dem bayerischen Leitfaden „Schutzgut Boden in der Planung (LfU 2003) statt:

Natürliche Funktionen

1. Lebensraumfunktion
    a. Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)
    (kein Grundwassereinfluss, hohe Acker-/Grünlandzahl: 58 (regional), keine Biotopkartierungen, keine speziellen Artenvorkommen, standörtlich ungebundene Lebensräume)

Wertklasse: 3 (mittel)

b. Standort für Bodenorganismen
(Keine Bewertung laut Leitfaden möglich)

2. Filter- und Pufferfunktion
   a. Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
   Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung, Grünland, L, Zustand II, Wasserstufe 1
   Wertklasse: **4 (hoch)**
   b. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe
   Berechnung der Austauschhäufigkeit des Bodenwassers über Feldkapazität des effektiven Wurzelraums und Sickerwasserrate
   Wertklasse: 1 (sehr gering)
   c. Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle
   Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung, Grünland, L, Zustand II, Wasserstufe 1
   Wertklasse: **4 (hoch)**
   d. Puffervermögen des Bodens für versauernd wirkende Einträge
   Ermittlung über Angaben Umweltatlas
   Wertklasse: 3 (mittel)
   e. Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion des Bodens für organische Schadstoffe
   (Keine Bewertung laut Leitfaden möglich)

Archivfunktion

3. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
   Keine seltenen Böden, keine Bodendenkmäler
   Wertklasse 1 (sehr gering)

Nutzungsfunktionen

4. Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
   a. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden
   Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung, Acker-/Grünlandzahl 58
   Wertklasse: 3 (mittel)
   b. Natürliche Ertragsfähigkeit forstwirtschaftlich genutzter Böden
   Keine forstwirtschaftliche Nutzung

Spezifische, planerisch handhabbare Bodengefährdungen

5. Erosionsgefährdung des Bodens durch Wasser
   Berechnung durch ABAG interaktiv, geschätzter Bodenabtrag von 0,8 t/(ha*a) deutlich unter dem Toleranzwert von 7,8 t/(ha*a)
   Wertklasse 1 (sehr gering)

Tabelle I/7: Matrix zur Gesamtbewertung von Böden (beispielhaft)

Bewertungsergebnis für einzelne Bodenfunktionen	Gesamtbewertung Schutzwürdigkeit des Standortes	Wertklasse der Gesamtbewertung
mind. 1 x Bewertungsklasse 5 oder mind. 3 x Bewertungsklasse 4	sehr hoch	5
2 x Bewertungsklasse 4	hoch	4
1 x Bewertungsklasse 4 oder arithmetisches Mittel > 2,5	mittel	3
arithmetisches Mittel bis 2,5	gering	2

Insgesamt wird der Boden laut Leitfaden (Tabelle I/7: Matrix zur Gesamtbewertung von Böden) aufgrund des hohen Rückhaltevermögens von Schwermetallen und dem hohen Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen mit einer hohen Schutzwürdigkeit (Wertklasse 4) bewertet.

Die Bebauung bringt Bodenbewegungen und Versiegelungen durch die geplanten Gebäude sowie die Erschließungsstraßen, Zufahrten und sonstigen befestigten Nebenflächen mit sich. Hier gehen die alle oben aufgeführten Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren.
Im Bereich der unbefestigten Gartenflächen, öffentlichen Grünflächen und der Ortsrandeingrünung kann der Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen die Bodenfunktionen zum Teil noch erfüllen. So können Retentions-, Filter- und Pufferfunktionen erfüllt werden und die öffentlichen Grünflächen bieten ein Standortpotenzial für natürliche Vegetation.
Das hohe Retentionsvermögen des Bodens geht durch die Versiegelung und Bebauung großteils verloren, hierfür wird ein Regenüberlaufbecken erbaut, um den Wasserabfluss zu regeln.
Als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung fällt die Fläche komplett aus.

1.4.8 Schutzgut Klima

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einem dorftypischen Siedlungs- und einem Freiluftklimatop.
Die geplante Bebauung dehnt das Siedlungsklimatop weiter nach Süden und Osten aus. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünflächen bleiben als Kaltluftentstehungsgebiete erhalten.

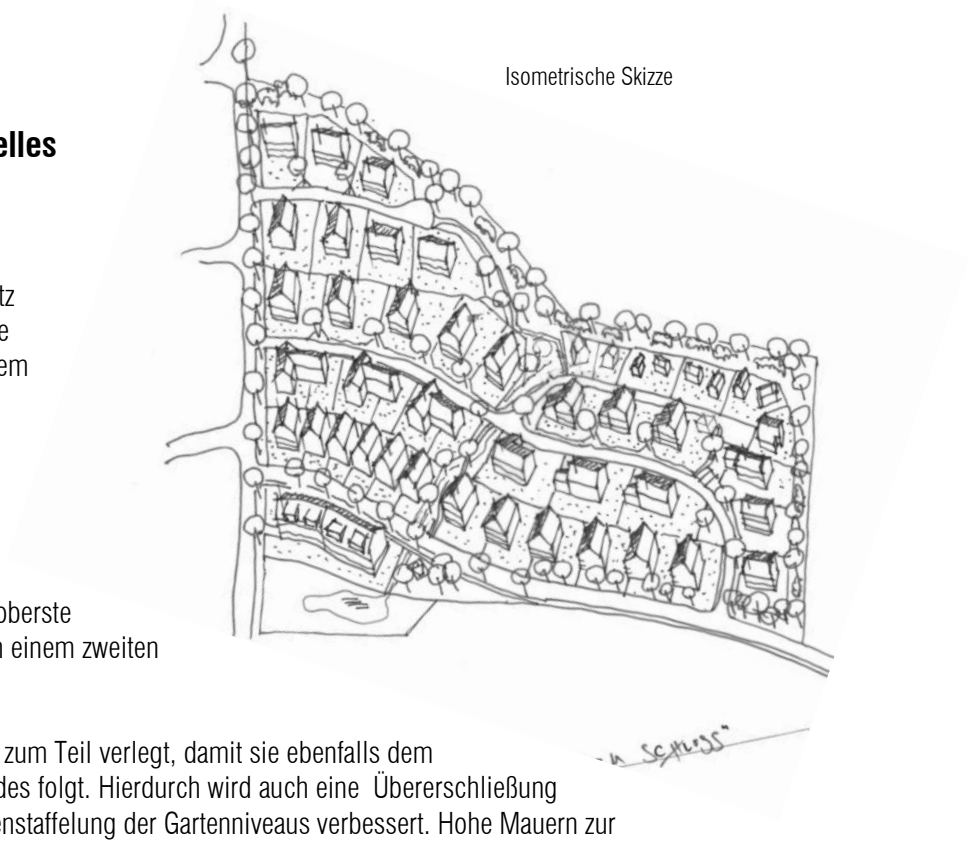
1.4.9 Schutzgut Landschaftsbild

Die überplante Fläche gilt als siedlungsnaher Freiraum. Entlang der Keltenstraße und Hinterm Schloss führen markierte Wanderwege (z.B. Via Sancti Martini und Wanderwege Richtung Kurfürstenallee).
Bei der Ortsrandsituation entlang der Keltenstraße handelt es sich um ein Wohngebiet aus den 1960er/70er Jahren, also nicht um einen gewachsenen Ortskern. Eingrünungstrukturen sind nur rudimentär vorhanden.

2.0 Planung

2.1 Städtebau

2.1.1 Räumlich-strukturelles Konzept



Isometrische Skizze

Der städtebauliche Ansatz sieht drei längsgerichtete Straßenräume vor, die dem Verlauf der Höhenschichtlinien folgen, so können größere Einschnitte ins Gelände und damit Geländeverbauungen vermieden werden. Der oberste Straßenraum folgt erst in einem zweiten Bauabschnitt.

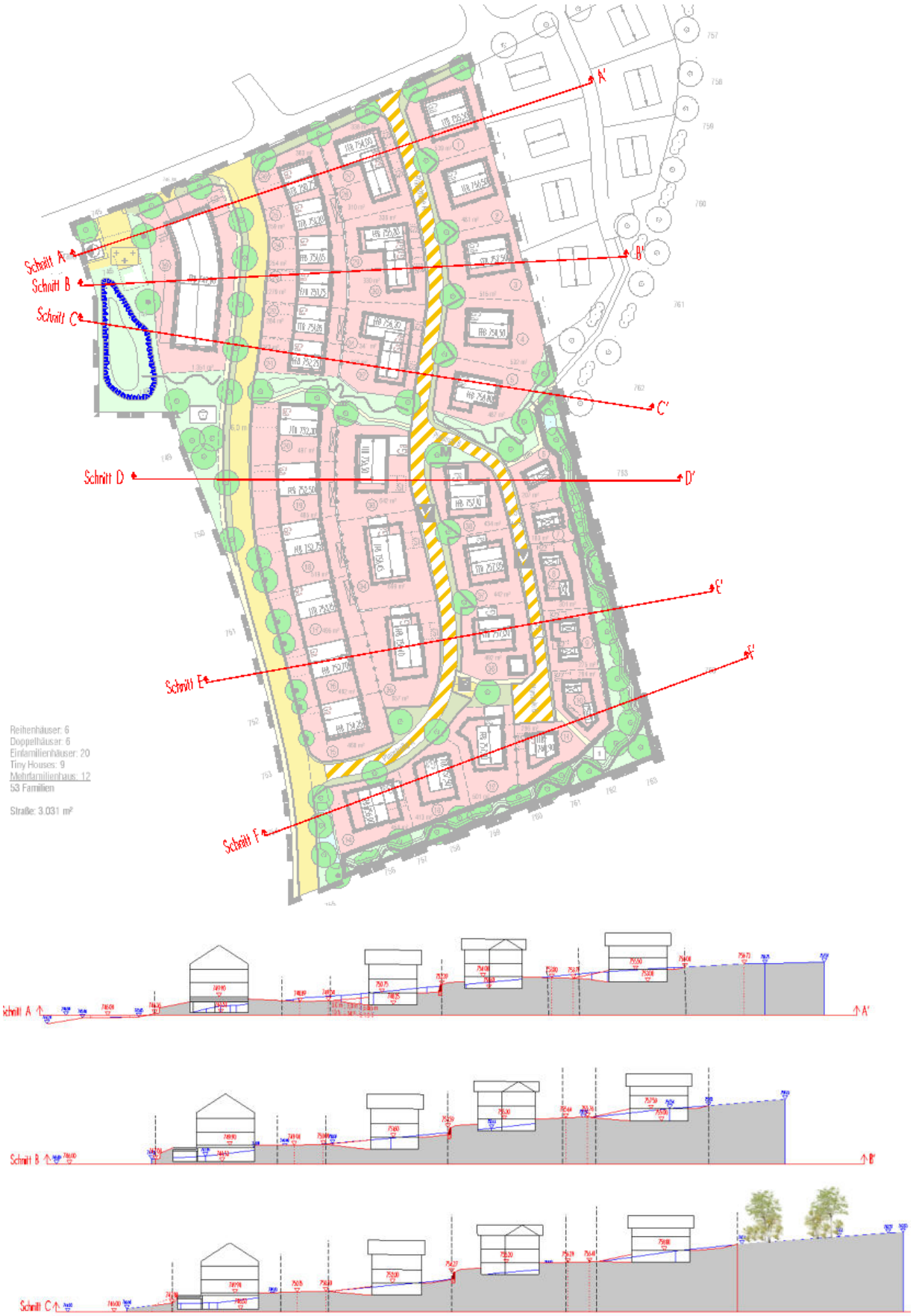
Die Bestandsstraße wird zum Teil verlegt, damit sie ebenfalls dem Höhenverlauf des Geländes folgt. Hierdurch wird auch eine Übererschließung vermieden und die Höhenstaffelung der Gartenniveaus verbessert. Hohe Mauern zur Abfangung des Geländes sind so nicht notwendig.

Die städtebauliche Dichte soll von innen nach außen hin abnehmen, daher das Mehrfamilienhaus direkt am Stadteingang mit Tiefgarage, danach die Reihenhäuser, dann die Doppelhäuser, Einfamilienhäuser und auf der Höhe die unscheinbaren Tinyhäuser, die sich im Laufe der Zeit sicherlich „vergrünen“ und von der Ferne kaum noch wahrnehmbar sein werden. An der Wendeplatte ist aufgrund der geringen Größe der Tiny-Häuser noch ein Baufenster für ein kleines Gemeinschaftshaus ausgewiesen.

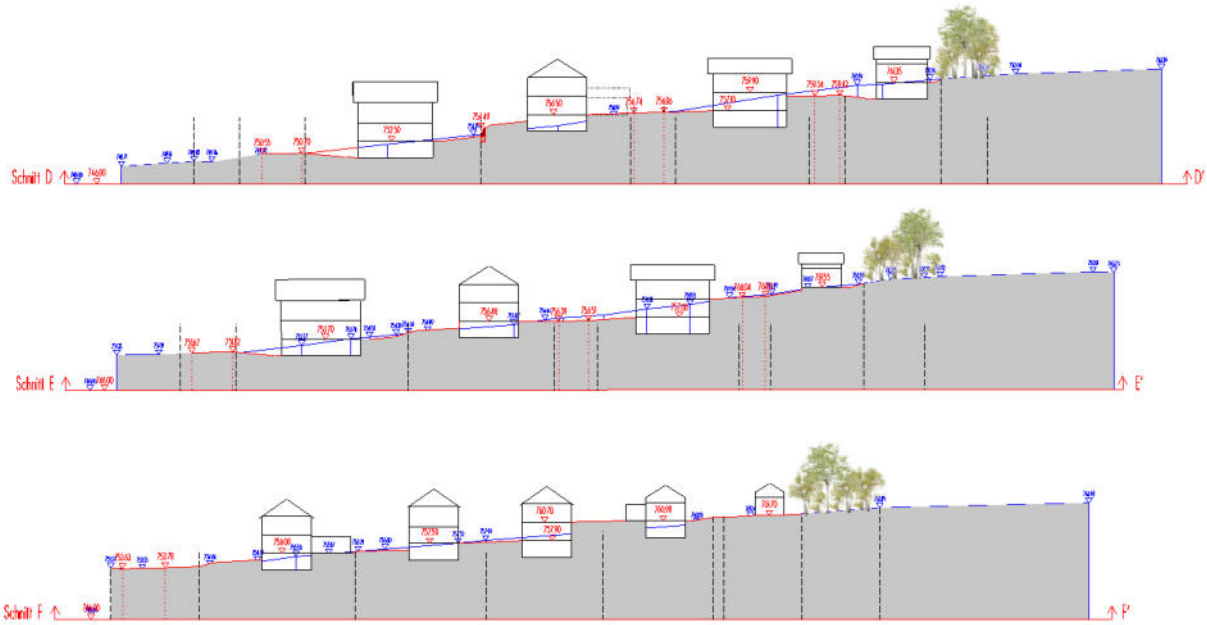
Die bisherige einseitige Bebauung an der Keltenstraße bekommt ein Gegenüber und wird zusätzlich von einer öffentlichen Baumreihe begleitet, die gegenwärtig nicht vorhanden ist.

Die Gebäudeausrichtungen sind bis auf wenige Ausnahmen zum Tal gerichtet. Entlang der Straße „Hinterm Schloss“ ergibt sich so eine klare Reihung. Baulinien unterstützen diesen Effekt. Am Ortsrand (2. Bauabschnitt) werden die Dächer gedreht, damit eine möglichst niedrige Außenwirkung eintritt.

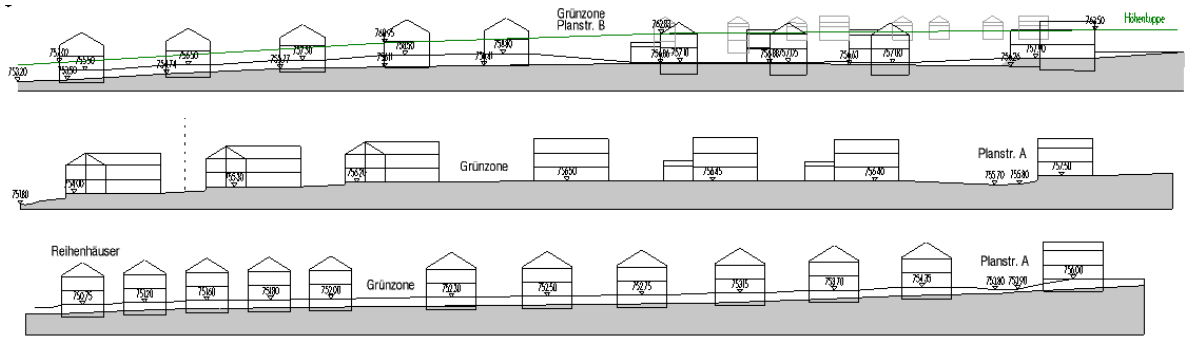
Die Topographie bildet einen Westhang ab, der von 747 m ü. NN bis 762 m ü. NN ansteigt. Die Höhenkuppe außerhalb des Planbereichs befindet sich auf 767 m. ü. NN (siehe auch 1.4.3).


Schnitt A
Schnitt B
Schnitt C
Schnitt D
Schnitt E
Schnitt F
A'
B'
C'
D'
E'
F'
Reihenhäuser: 6
Doppelhäuser: 6
Einfamilienhäuser: 20
Tiny Houses: 9
Mehrfamilienhaus: 12
53 Familien
Straße: 3.031 m²

Schnitt A
A'
Schnitt B
B'
Schnitt C



Schnitte quer zum Hang



Schnitte längs zum Hang

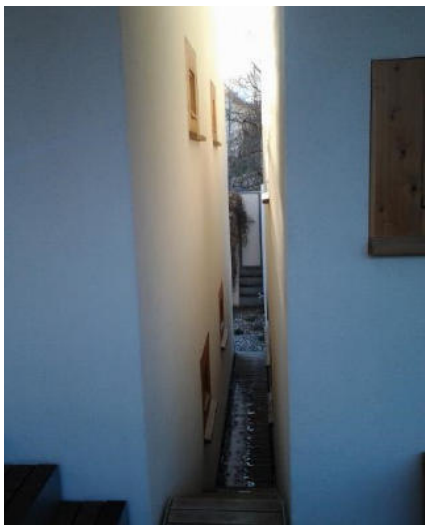
Diese Hanglage kann auch ausgenutzt werden, indem z. B. Garagen in den Kellergeschossen der Gebäude untergebracht werden (Bauraum 5 + 6 +1) oder indem Garagen mit zwei Geschossen entstehen, die jeweils eine Zufahrt von „unten“ und eine von „oben“ haben (zum Teil in Bauraum 1 und 4 möglich).

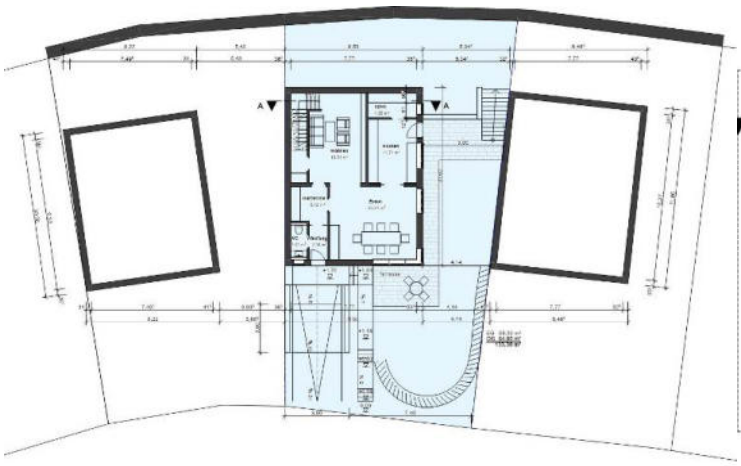
2.1.2 Wohnformen, Nutzung

Grundsätzlich sollen in dem Allgemeinen Wohngebiet möglichst viele unterschiedliche Wohnformen angeboten werden, um allen Bevölkerungsschichten einen Zugang zu ermöglichen.

Dies beginnt mit einem Mehrfamilienhaus mit 12 WE direkt an der Keltenstraße (Bauraum 9). Für den ruhenden Verkehr ist hier eine Tiefgarage unverzichtbar, die aufgrund des Geländeverlaufes mit einer Zufahrt von der Keltenstraße erschlossen wird.

Im Anschluss daran folgen Reihenhäuser mit sogenannten „engen Gassen“, also Durchgangsmöglichkeiten auf der Südseite des jeweiligen Hauses, die auch eine Belichtung erlauben (Bauraum 6). Die Mindestbreiten der Gassen sind festgesetzt, um eine ausreichende Belichtung des Erdgeschosses zu gewährleisten und die Gasse gestalten zu können. Durch diese Anordnung können Flächen eingespart werden. Zudem werden die üblichen Nachteile beim Reihenhausbau minimiert (Schallübertragung, wenig Abstand zum Nachbarn im Garten, keine Ablesbarkeit eines „eigenen Hauses“, fehlende Anpassung an Geländeverlauf, bzw. unruhige Dachversprünge).
Aufgrund der Hangsituation sind hier die Garagen im Kellergeschoss unterzubringen. Der Probegrundriss zeigt ein Grundrissbeispiel (Grundstücksgrößen 300-400 qm).



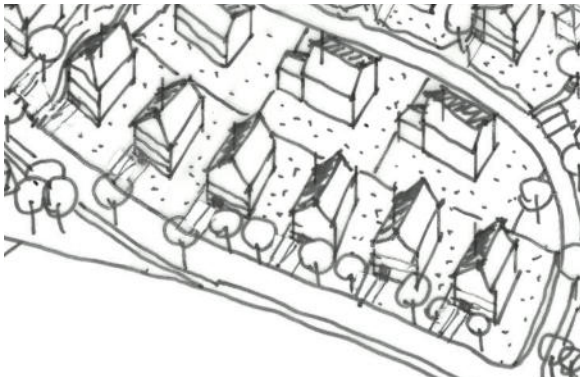


Beispielgrundriss EG mit Garagenzufahrt und Außenanlagen



Beispielgrundriss OG

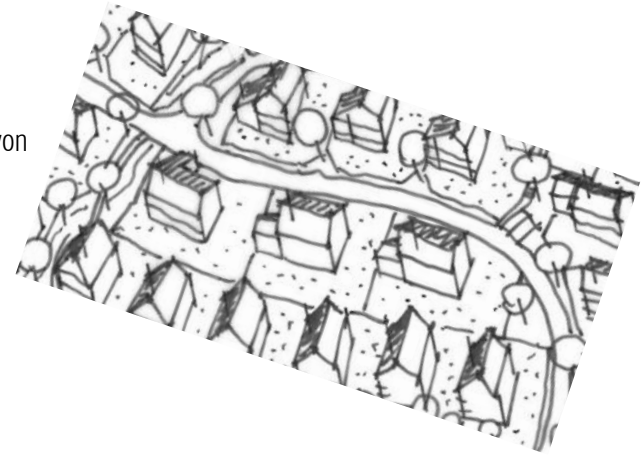
Im weiteren Verlauf der Straße „Hinterm Schloss“ folgen Einfamilienhäuser mit abweichenden Abstandsflächen (Bauraum 5). Vorgesehen ist jeweils eine mögliche Bebauung mit 1,0 m Abstand zur Nordgrenze (Baulinie) sowie mind. 4,0 m Abstand zur Südgrenze. Dies gewährt einen ausreichenden Brandschutz (Mindestabstand 5,0 m) und hilft ebenfalls dabei Fläche einzusparen (Grundstücksgröße ca. 450 - 500 qm). Trotz Grenzbebauung können die Nordseiten belichtet werden.
Der Garten befindet sich auf der Südseite, die Garagen sind im Keller des Hauses integriert. (siehe auch 2.2.1 B 3)



In der zweiten Zeile folgen Doppelhäuser (Bauraum 7), die zur Ausnutzung der Südseite als Winkelhäuser ausgebildet sind (siehe Probegrundriss EG). Auch hier ist jeweils eine Garage im Gebäude unterzubringen. Die Störungsempfindlichkeit von üblichen Doppelhäusern im Terrassenbereich wird über den versetzten Grenzverlauf vermieden. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 300-350 qm.



Südlich davon schließen Einfamilienhäuser mit freistehenden Garagen und Grundstücksgrößen von ca. 650 – 700 qm an. Aufgrund des Grundstückszuschnittes werden diese traufseitig an der Straße angeordnet (Bauraum 8).



Im Osten werden Einfamilienhäuser mit relativ kleinen Grundstücken geplant (ca. 400-550 qm), bei denen aus Einsparungsgründen die Garagen teils ebenfalls in den Kellergeschossen vorgesehen sind (Bauraum 1).



In der obersten Zeile schließlich wird eine kleine Tiny-Haus-Siedlung mit Gemeinschaftshaus geplant (Bauraum 2 und 3). Hier sollen auch Wohnungen für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden. Das Gemeinschaftshaus befindet sich allerdings in Bauraum 8. Hier werden für Besucher 2 öffentliche Stellplätze zugeordnet.



2.1.3 Erschließung

Für die Erschließung existieren mit der Keltenstraße (Sammelstraße) und der Straße „Hinterm Schloss“ (Anliegerstraße) zwei Anschlussmöglichkeiten. Die bestehende Anliegerstraße (6,0 m breit) wird aus Gründen der Topographie in einem Teilbereich verlegt, damit zum einen eine wirtschaftliche Erschließung gegeben ist und zum anderen um die Höhenlage innerhalb der Grundstücke zu entschärfen. Diese Straße dient neben der reinen Erschließungsfunktion auch der Erreichbarkeit des Friedhofes und der Schießstätte. Der bestehende Fußweg wird aufgenommen und bis zur Keltenstraße fortgeführt.

Die zweite Erschließungsstraße wird nur mit 4,50 m Straßenbreite festgesetzt, da sie nur der Andienung der Anlieger dient. Ein Fußweg ist hier aufgrund der niedrigeren Frequenz und der seitlichen Ausweichmöglichkeit in einen Grünstreifen nicht erforderlich. Es handelt hier um eine verkehrsberuhigte Zone mit einer gemischten Verkehrsfläche, in der von gegenseitiger Rücksichtnahme ausgegangen wird. In der Erschließungsplanung sind zudem beruhigende Elemente einzubauen.

Aufgrund der im oberen Bereich stärker ansteigenden Topographie wird für die Tiny-Häuser nur ein schmaler Anliegerweg mit Wendeplatte angelegt. Um die Wendemöglichkeit klein zu halten, wird an der Abzweigung ein Müllsammelplatz angelegt, sodass das Müllfahrzeug die ebenfalls verkehrsberuhigte Zone nicht befahren muss.

Entlang der Anliegerstraße „Hinterm Schloss“ wird ein öffentlicher Gehweg mitgeführt, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt wird. Quer dazu führt ein Fußweg, beginnend vom Spielplatz für Kleinkinder durch eine Grünzone den Hang hinauf bis in die verkehrsberuhigte Zone und weiter in einen künftigen 2. Bauabschnitt. Eine Quervernetzung unter den jeweiligen Quartieren abseits der Straße erscheint unter sozialen Gesichtspunkten und auch aus Sicht der Verkehrssicherheit gerade für Kinder sehr wichtig.
Parkplätze sind jeweils in den Grundstücken selbst herzustellen, nur in der Planstraße A werden 2 öffentliche Stellplätze angeordnet, die zu Besuchszwecken der Tiny-house-Siedlung gedacht sind; sie stehen aber grundsätzlich jedermann zur Benutzung offen.

2.1.4 Grünordnung und Ökologie

Bestand
Die vorhandene Wiese ist als Intensivgrünland anzusprechen, entsprechend arm ist die Pflanzenvielfalt und auch die Fauna.



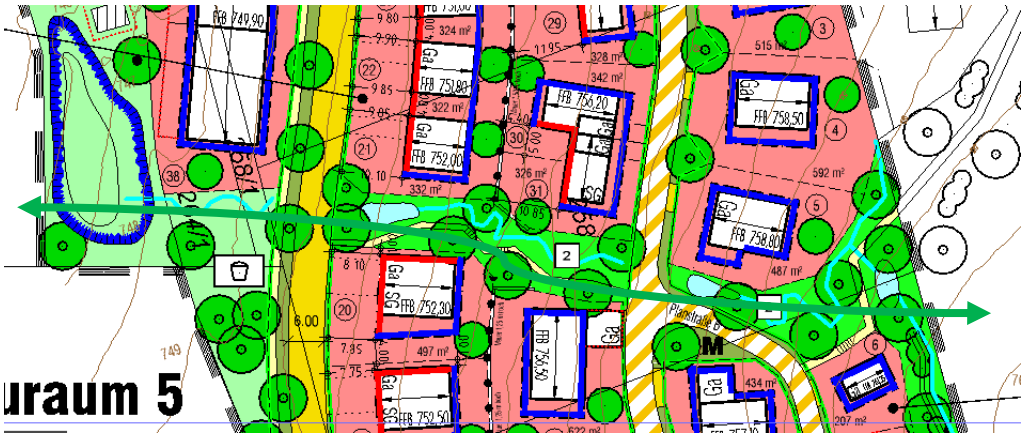
Blick von der Keltenstraße aus nach Süden

Die bestehende Grünstruktur entlang der Straße „Hinterm Schloss“ wird zum Teil als zu schützender Bestand im B-Plan übernommen. Hier bestehen bislang mittelgroße und kleine Bäume, sowie Sträucher.
Entlang der Keltenstraße existiert keinerlei Bewuchs, der Ortsrand ist hier bislang grünordnerisch nicht abgeschlossen, vielmehr herrscht ein harter Übergang zur freien Landschaft. Daher wird hier ein Grünkorridor mit einer Großbaumreihe angeordnet.



Blick auf die Keltenstraße vom Plangebiet aus

Von den beiden Grünkorridoren, die im Flächennutzungsplan eingetragen sind, bleibt ein Korridor auch langfristig offen, da hier Abstände zu den offenen Schießständen einzuhalten sind.



Der zweite Korridor verläuft künftig innerhalb der Bebauung. Eine Grünzone mit temporärem Wasserlauf und extensiv genutzter Blühwiese sowie Baumstellungen bildet eine Vernetzungsachse zum Friedhof sowie eine Frischluftschneise und wird auch strukturreicher ausgestaltet, als es die bisherige Wirtschaftswiese war. Eine zeitnahe Umsetzung ist erforderlich, damit die Vernetzungsstruktur sofort wirksam wird.
Eine dritte Verbindung zur Landschaft wird über eine Großbaumreihe. entlang der Keltenstraße hergestellt.

Lage Kinderspielplatz am Alsterberg



Grünorderisch wichtig ist auch ein kleiner Kleinkinderspielplatz entlang der Straße „Hinterm Schloss“, der den Übergang zwischen der Grünzone und dem Friedhof herstellt. Dieser ist bewusst dem benachbarten Mehrfamilienhaus zugeordnet, deren Wohnungen über keinen nennenswerten Garten verfügen. Größere Kinder sollen den großen Kinderspielplatz am Alsterberg benutzen der in mittlerer Nähe (ca. 350 m) bereits vorhanden ist (siehe Abbildung).

Das Landschaftsbild soll möglichst wenig gestört werden, indem mit Einfamilienhäusern nicht über der Höhenschichtlinie 760,00 m ü NN gebaut werden darf, lediglich niedrigere Tiny-Häuser ohne maßgebliche Höhenentwicklung sind bis zur Höhenschichtlinie 761,00 m ü. NN zugelassen.
Eine städtische Ortsrandeingrünung in Form eines unterschiedlich breiten Feldgehölzes im Süden und Osten sichert den homogenen Übergang zur freien Landschaft.

2.2 Teil B, Festsetzungskonzept

In der Satzung wurden in Teil B Festsetzungen getroffen, die wie folgt begründet werden:

2.2.1 Städtebau

zu B 1. Art der baulichen Nutzung

Der im angrenzenden Gebiet „Am Alsterberg“ vorherrschende Charakter „Reines Wohngebiet“ wird nicht übernommen, da innerhalb des Gebietes auch Erschließungen bestehen, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, sondern auch der Erreichbarkeit von Kirche, Friedhof, Wohnmobilstellplatz und Schützenheim. Daher wird der Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet“ gewählt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund der Grundstückszuschnitte (z.B. Gartenbaubetriebe) und der Lage des Gebietes (z.B. Tankstellen) keinen Sinn machen und weil Störungen mit diesen Nutzungen einhergehen würden (z.B. Vergnügungsstätten).

zu B 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Baukörper sollen in ihrer Höhenentwicklung die angrenzende Bebauung angemessen berücksichtigen. Zur Umsetzung werden maximale Traufhöhen festgelegt. Zur besseren Ressourcenschonung können bis auf die Tiny-house-Siedlung durchwegs zwei Vollgeschosse ausgebildet werden, sofern andere Vorgaben dies nicht einschränken. Ein Dachgeschossausbau ist möglich. Beim Geschoßwohnungsbau werden drei Vollgeschosse zugelassen.

Zur leichteren Prüfung der Bauanträge und Überprüfung der Baustellen wurde lediglich die maximale Traufhöhe festgelegt. So hat der Bauherr auch mehr Gestaltungsfreiheit in der Festlegung von EG-Höhen, Raumhöhen und in der Kniestockausbildung.

Grundsätzlich soll das Maß der Bebauung über die Baugrenzen und die zugelassenen Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen können in dem Maße ausgenutzt werden, sofern die Regelungen der Bayer. Bauordnung und andere Einschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.
Maximale Traufhöhen wurden ab Fertigfußboden (FFB) festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude im Verhältnis zum ansteigenden Hang und zu den bestehenden Gebäuden zu regeln.
Die Zahl der Wohnungen wurde differenziert entsprechend der jeweiligen Größe der Grundstücke und der Bauformen festgesetzt. Ein Gesichtspunkt ist hier auch die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen hinsichtlich der Versiegelungsproblematik und des damit verbundenen schnellen Wasserabflusses.
Die zulässigen Vollgeschosse wurden entsprechend dem Hangverlauf gestaffelt.

zu B 3. Bauweise

In den Bauräumen 1-5, 7-9 wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Beitrag zum flächensparenden Bauen werden in Bauraum 6 abweichende Bauweisen gewählt.
In Bauraum 5 ist die Bauweise so geplant, dass jeweils ein Gebäude mit einem Grenzabstand von einem Meter zur Nordgrenze situiert wird. Der Abstand zur Südgrenze muss mindestens 4,0 m betragen, damit der Brandschutzabstand gewährleistet ist. Eine Belichtung mit öffenbaren Fenstern ist daher zulässig.

In Bauraum 6 erfordert die Anordnung von Reihenhäusern mit Abstand die Anordnung einer abweichenden Bauweise. Hier werden die Reihenhäuser jeweils verpflichtend auf die Nordgrenze gesetzt. Ein Dachüberstand von 30 cm ist auf dem Nachbargrundstück zu dulden. Die Dachüberstände sind brandschutzsicher auszuführen. Der südliche Nachbar hat eine geschlossene Brandschutzwand zu erstellen

Mit Ausnahme von Bauraum 6 und 7 werden nur Einzelhäuser zugelassen, da dies der benachbarten Siedlungsstruktur entspricht. Zusätzlich werden in Bauraum 7 Doppelhäuser zugelassen sowie in Bauraum 6 Hausgruppen, um einen Beitrag zum flächensparenden Bauen zu leisten und auch um ein breiteres Angebot an Wohnformen zu bieten.

zu B 4. Mindestgröße von Baugrundstücken

Um eine Teilung bzw. zu kleinteilige Nachverdichtung zu verhindern wird eine Mindestgröße von 400 qm für Baugrundstücke festgesetzt. Ausgenommen werden die Bauräume 2 und 3 sowie 6 und 7.

zu B 5. Garagen/ Nebenanlagen/ Stellplätze

Garagen und Nebenanlagen können zusätzlich zu den Baufenstern der Wohnhäuser innerhalb der mit 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden. Zudem müssen dort, wo in der Planzeichnung vermerkt, auch Garagen in den Kellergeschossen bzw. in den Erdgeschossen von Gebäuden integriert werden. Die Vorgaben erfolgen bewusst, um Blickachsen und Freiräume auch im Sinne des Nachbarschutzes verbindlich frei zu halten.
Kleine Nebenanlagen können bis zu einer bestimmten Größe auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um z. B. genügend Stauraum für ergänzende Nutzungen zu erhalten. Um Nachbarn zu schützen und eine „Verhüttelung“ des Gebietes zu unterbinden, werden für kleine Nebenanlagen genaue Vorgaben erlassen.
Zur Befriedigung des Stellplatznachweises können Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, nicht aber in festgesetzten Grünflächen.

2.2.2 Verkehr

Zu B 6 Die Straßenverkehrsflächen werden als befestigte Flächen mit Straßenbegleitgrün festgesetzt. Die Planstraßen A und B werden zur Vermeidung von Gefahrensituationen verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche ausgebaut. In der Erschließungsplanung sind Verengungen einzuplanen.

2.2.3 Regenrückhaltung/Starkregenereignisse/Hangwasser

Zu B 7 Zur Entlastung der Kanäle und Vorfluter werden in jedem Baugrundstück Drosseleinrichtungen eingerichtet. Deren Errichtung wird im Rahmen des Kaufvertrages privatrechtlich geregelt. Aufgrund der geringen Niederschläge und Wasserknappheit der letzten Jahre werden diese zusätzlich mit einem Zisternenvolumen ausgestattet, das zur Bewässerung der Gärten genutzt werden kann.
Im öffentlichen Bereich werden die Niederschläge über seitliche Entwässerungsmulden in das Kanalsystem bzw. in einen offenen Graben geleitet, der zum Rückhaltebecken führt. Das Rückhaltebecken wurde vom Erschließungsplaner bereits in Hinsicht auf die Einzugsfläche richtig vordimensioniert und wird ebenfalls mit einer Drosseleinrichtung versehen. Der Verdunstungseffekt kann so optimal genutzt werden, das Regenwasser wird dezentral in der Fläche zurückgehalten.
Da es aufgrund von Einfriedungsgestaltungen oft zu Nachbarschaftsauseinandersetzungen kommt, wird vorsorglich festgesetzt, dass jegliche Maßnahmen untersagt sind, die einem Nachbar oder Unterlieger gezielt Wasser zuführen.

Zu B 7 Um einer übermäßigen Versiegelung entgegenzuwirken, werden Vorgaben zur Oberflächengestaltung der Zufahrten und Stellplätze erlassen. Angestrebt wird eine oberflächennahe Versickerung und Verdunstung vor Ort.

Zu 8/10 Im Rahmen der Erschließung trägt die Stadt dafür Sorge, dass das oben anstehende Hangwasser über einen kleinen Wall bzw. über einen erhöhten Kantenstein in das öffentliche Graben- bzw. Entwässerungssystem umgeleitet wird. Zur Vermeidung von Wasserschäden werden aufgrund der Hanglage Festsetzungen erlassen, die verhindern, dass Wasser oder Feuchtigkeit in die Gebäude treten kann. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden.

2.2.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Zu B 9 Neubauten sind an das Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sowie an das Schmutzwassernetz anzuschließen. Regenwassernutzung für Brauchwasser wird ausdrücklich gestattet.

2.2.5 Ökologie

zu B 11 Pflanzfestsetzungen
Für die innerörtliche Durchgrünung werden qualitative Vorgaben festgesetzt (Pflanzliste). Die verschiedenen Arten gewähren ein ausreichendes Nahrungsangebot für Insekten und die einheimische Vogelwelt.
Bei der Pflanzenbeschaffung ist auf das FoVG zu achten (autochthone Pflanzen – Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland).

zu B 12.1 Zu Anlage und Unterhalt eines Feldgehölzes (Nr. 1) werden Pflegevorgaben festgesetzt, um die Ortsrandeingrünung auch langfristig zu gewähren. Angestrebt wird eine Mischung von Einzelbäumen und Strauchgruppen. Die Sträucher sollten in Abschnitten alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden (nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02.). 2-jährige Mahd des Saums, jährlich abschnittsweise Mahd im Frühjahr (jährlich wechselnd nur jeweils die Hälfte der Fläche).
Im Inneren des Gebietes wird für die öffentliche Grünfläche entlang der Entwässerungsmulde eine offenere Gestaltung in Form einer artenreichen Wiese mit Staudensäumen an der Entwässerungsmulde (Nr. 2) festgesetzt (2-schürige Mahd ca. Mitte Juni und Anfang August). An den Rändern werden zusätzlich Sträucher und Bäume gesetzt.

Zu B 12.2 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a)
Diese Maßnahmen resultieren aus dem Umweltbericht. Der Ausgleich wird von einer Ökofläche der Stadt Marktoberdorf auf Teilflächen der Fl.Nrn. 2001 und 2004, Gmk. Bertoldshofen, abgebucht.

zu B 13.1 In den Privatgrundstücken müssen zudem Obst- bzw.- Laubbäume gepflanzt werden, um ein Mindestmaß an innerörtlicher Durchgrünung zu gewährleisten.

zu B 13.2 Aufgrund der Komplexität der Grundstücke in der Hangsituation ist ein Freiflächengestaltungsplan unverzichtbar. Hier können schon vorweg Probleme in der Geländegestaltung bzw. an den Einfriedungen erkannt werden.

zu B 17.1 Für die Ortsrandeingrünung wird bestehender Ober- und Unterboden, welcher beim Abtrag und Aushub anfällt wiederverwendet. Überzähliger Ober- und Unterboden wird auf städtischer Fläche gelagert und den Grundstückseigentümern zur Abholung für die Gartengestaltung zur Verfügung gestellt. Für öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen muss ebenfalls gelagerter Boden verwendet werden.

2.2.6 Kinderspielplatz

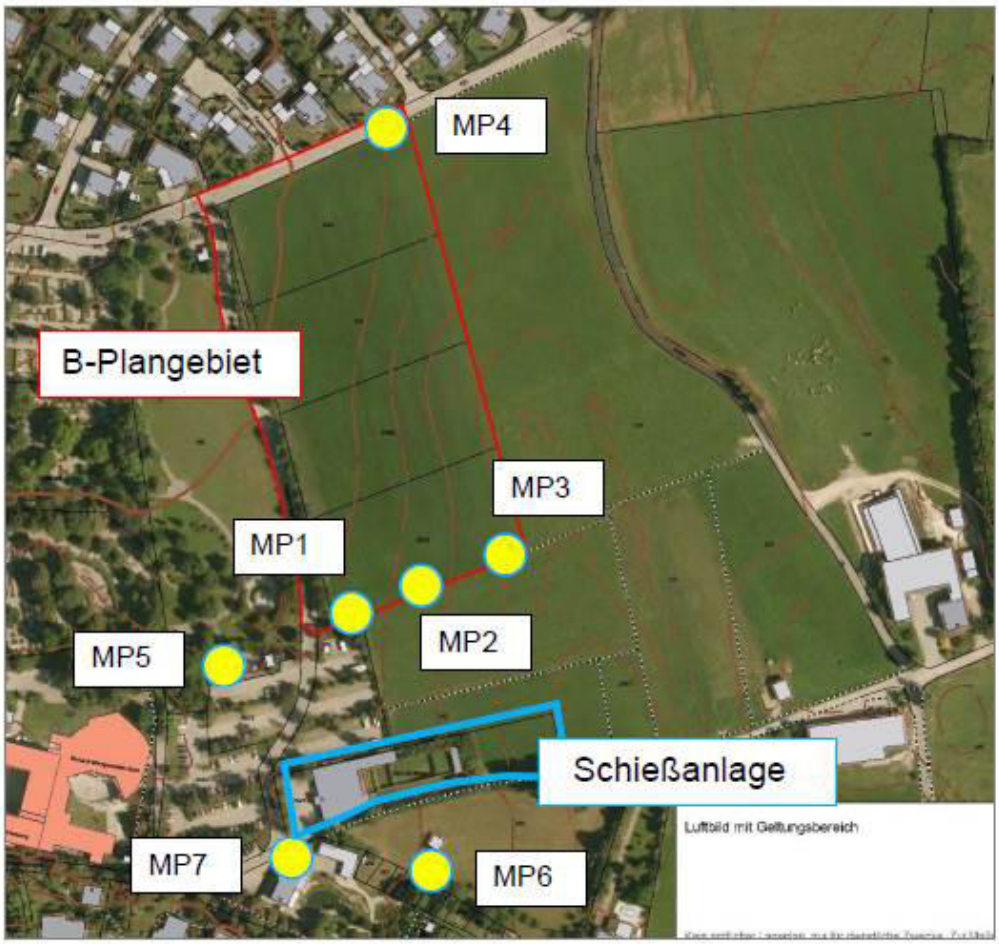
Zu B 14 Da auch ein Mehrfamilienhaus geplant ist und die Grundstücke überwiegend wenig Gartenfläche aufweisen, wurde ein Kinderspielplatz für Kleinkinder festgesetzt. Dieser kann auch als Treffpunkt fungieren und stellt somit ein soziales Angebot für das „Zusammenwachsen“ der Bewohner dar.

2.2.7 Sichtdreieck

zu B 15 Im Einmündungsbereich zur Straße Hinterm Schloss wurden Sichtdreiecke in der Planzeichnung aufgenommen, um den Nachweis zu führen, dass keine Sichtbehinderungen bestehen und auch keine entstehen können.

2.2.8 Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 Hinterm Schloss rückt Wohnbebauung von Norden näher an die Schießanlage der Feuerstutzen-Schützengesellschaft (FSG) 1550 Marktoberdorf heran. Der Einfluss der Schießgeräusche, insbesondere ausgehend vom 50 m Freiluftstand, wurde an der südlichen Bebauungsplangrenze sowie an bestehenden Immissionsorten messtechnisch untersucht und die Ergebnisse in dem Gutachten vom 24.06.2022 –132186/2494/555079141-B01 (Dekra Automobil GmbH, Stuttgart) dargelegt.
In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu erfolgte die immissionsschutzrechtliche Beurteilung nach TA Lärm sowie der 18. BImSchV.



Die Messpunkte wurden im Vorfeld mit dem Landratsamt Ostallgäu abgestimmt. Aus den Messungen wurden Mittelungspegel für die untersuchten Waffen und Kaliber gebildet. Auf Grundlage der vom Verein genannten zukünftigen Schusszahlen wurden für die untersuchten drei Betriebszustände (Werktag, Werktag SE – Seltene Ereignisse, Sonntag SE) die Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten gebildet. Für die Messungen am 01.07.2022 sowie am 12.05.2022 (Ergänzungsmessung) wurde jeweils eine Mitwindsituation abgewartet, um ein worst-case-Szenario darstellen zu können. Die Ergebnisse zeigen, dass die Messpunkte MP3 (südliche Bebauungsplangrenze) und der MP 7 (Wohnhaus Kurfürstenallee) die maßgeblichen im Hinblick auf die Beurteilung der Schießgeräusche sind. Zudem sind bei den Trainings an Werktagen die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten.

Zwei Szenarien sind für den Bebauungsplan zu unterscheiden:

1. Schießbetrieb gemäß der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Landratsamtes Ostallgäu vom 10.05.1995 in der Fassung der Tekturgenehmigung vom 30.11.1995;

2. Schießbetrieb gemäß des von der Schützengesellschaft künftig beabsichtigten Schießprogramms (vgl. Ziffern 5.2 und 5.3 des Gutachtens vom 24.06.2022).

Für beide Szenarien gilt:

Die geltenden Maximalpegelkriterien nach TA Lärm und 18. BImSchV werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Aufgrund des atypischen Charakters der Schießgeräusche sind nur bauliche Maßnahmen am Entstehungsort der Lärmemissionen, also an der Schießanlage bzw. am Schützenheim selbst sinnvoll. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher zum Immissionsschutz hinsichtlich der Schießgeräusche keine Festsetzungen getroffen.

Die Lärmgeräusche, die der Parkplatz verursacht, sind gemäß Gutachten zu vernachlässigen.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Ziffer 10.18 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (zuletzt geändert mit Wirkung vom 26.10.2022 durch VO vom 12.10.2022) unterliegen Schießstände für Handfeuerwaffen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht, ausgenommen solche in geschlossenen Räumen und solche für Schusswaffen bis zu einem Kaliber von 5,6 mm lfB (.22 l.r.) für Munition mit Randfeuerzündung, wenn die Mündungsenergie der Geschosse höchstens 200 Joule (J) beträgt, (Kleinkaliberwaffen) und Schießplätze, ausgenommen solche für Kleinkaliberwaffen. Damit gilt für die Beurteilung des Betriebsgeschehens die 18. BImSchV (vgl. § 1 Abs. 1 der 18. BImSchV); die TA Lärm ist nicht anzuwenden, vgl. Ziff. 1 a) der TA Lärm.

Für das Szenario 1.) gilt:

Der in 1995 genehmigte Schießbetrieb unterfällt nicht (mehr) der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht.

Im Gutachten vom 24.06.2022 wird der genehmigte Betriebszustand für den 50 m-Stand ab Ziffer 7.8 untersucht. Nach Ziffer 2.3 des Bescheides vom 10.05.1995 darf zwischen 22 und 6 Uhr generell kein Schießbetrieb stattfinden. Gemäß Ziffer 2.8.1 sind zudem die Schießzeiten der Betriebsbeschreibung einzuhalten. Die Verwendung von Überschallmunition (HV) ist auf dem 50 m-Stand in den Nebenbestimmungen zu den Genehmigungsbescheiden ausgeschlossen. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden nach Tabelle 32 im Zeitraum 6 bis 22 Uhr um mindestens 6 dB unterschritten. Das planerisch angestrebte „Vorhaltemaß“ von IRWTag -10 dB (vgl. Ziffer 4.3.1 des Gutachtens) wird jedoch nur an einigen Immissionsorten erreicht.

Einschränkungen des genehmigten Betriebsgeschehens sind durch das Baugebiet folglich nicht zu befürchten.

Für das Szenario 2.) gilt:

Das von der Schützengesellschaft künftig beabsichtigte Schießprogramm ist bisher weder in einem Bauantrag konkretisiert noch genehmigt, jedoch wurde am 17.02.2021 eine immissionsschutz-rechtliche Änderungsanzeige eingereicht.
Auf Grundlage der vom Verein im Rahmen der Begutachtung genannten Schusszahlen wurden für drei untersuchte Betriebszustände die Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten gebildet. Die Ergebnisse können den Tabellen in Abschnitt 7 des Gutachtens vom 24.06.2022 entnommen werden. Die Ergebnisse zeigen, dass die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV als auch hilfsweise nach TA Lärm an allen Immissionsorten unterschritten werden. Das erreichbare „Vorhaltemaß“ werktags beträgt aber am MP3 nur mehr 3 dB bei Beurteilung nach TA Lärm (Tabelle 21) bzw. weniger als 2 dB am MP3 und MP7 bei Beurteilung nach 18. BImSchV im Zeitraum 20-22 Uhr (Tabelle 22).

Zwingende Einschränkungen des beabsichtigten Betriebsgeschehens sind durch das Baugebiet folglich nicht zu befürchten.

Das planerisch angestrebte „Vorhaltemaß“ von IRWTag -10 dB wird jedoch nur an wenigen Immissionsorten erreicht. Das Gutachten stellt in Abschnitt 9 mögliche Lärmminderungsmaßnahmen in drei Bauabschnitten dar (s. u.), mit denen die Einhaltung des planerischen Zielwertes IRWTag -10 dB erreicht werden kann. Nach Abschluss eines Bauabschnitts sind die Schallimmissionen am MP3/ MP7 messtechnisch zu überprüfen. Bei zu hohen Schießgeräuschimmissionen sind weitere Maßnahmen bzw. weitere Bauabschnitte erforderlich. Die Stadt ist bereit, im Interesse eines möglichst konfliktfreien Nebeneinanders von Wohnen und Schießstand diejenigen Kosten der gutachterlich empfohlenen Lärmminderungsmaßnahmen am Schießstand zu tragen, die nicht anderweitig (Zuschüsse, Eigenanteil des Vereins) gedeckt werden können. Damit kann aller Voraussicht nach auch im Falle eines der Planung nachfolgenden Genehmigungsantrags für einen geänderten Schießbetrieb das angestrebte Vorhaltemaß erreicht und dauerhaft sichergestellt werden.

Folgende baulichen Maßnahmen werden vorgesehen:

1. Bauabschnitt

- Ausführung hochschallabsorbierender Wand- und Deckenbereiche im bestehenden Schützenstand zur Minderung des Mündungsknalls
- Bekleidung des bisher verglasten Wandbereichs sowie des holzvertäfelten Wandgiebels mit schallabsorbierendem Material
- Entfernung schallreflektierender Schützenscheiben
- Aufhängen hochabsorbierender Baffeln an der Deckenunterseite bis auf 2,20 m
- Schallabsorbierende Überdeckelung des Bereichs zwischen Schießstand und erster schrägen Hochblende
- Bau von schallabsorbierenden Trennwänden zwischen den Schützen
- Bekleidung der vertikalen Schießblenden mit hochschallabsorbierendem Material
- Bau einer Wand an der Nordseite des Schießstands
- Bekleidung bisher unverkleideter Wandbereiche im Freien mit schallabsorbierendem Material

Wird der Zielwert von IRWTag -10 dB mit den Maßnahmen des 1. Bauabschnittes nicht erreicht, sind in weiteren Bauabschnitten die o. g. Trennwände zwischen den Schützen sowie die Überdeckelung bis zur dritten schräg gestellten bzw. bis zur ersten vertikalen Hochblende (3. Bauabschnitt) fortzuführen. Die baulichen Maßnahmen müssen bis zum Einzug der ersten Bewohner umgesetzt worden sein.

Folgende organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen sind notwendig:
- Begrenzung des Lüftungsbetriebs von 22 Uhr auf 24 Uhr
- Kein Nachtbetrieb
- Ausschluss der Verwendung von Überschallmunition

zu B 16 Luftwärmepumpen

In den letzten Jahren werden zudem vermehrt Luftwärmepumpen zur Energieversorgung von Gebäuden eingesetzt. Hier kam es des Öfteren zu Beeinträchtigung von Nachbarn. Daher wurde ein Passus aufgenommen, der diese Problematik angemessen berücksichtigt.

2.2.9 Gestaltung

zu C 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtungen der Dächer werden festgesetzt, um eine gewisse Geschlossenheit und Klarheit der Siedlungsstruktur zu gewinnen.

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind Gauben entsprechend der städtischen Satzung zugelassen. Zwerchgiebel sowie Wiederkehr werden zugelassen, damit die Dachgeschosse besser genutzt werden können.

Schaugiebel werden an exponierten städtebaulichen Situationen festgesetzt, die für das Erscheinungsbild der Siedlung prägend sind.

zu C 2. Einfriedungen

Aufgrund der Bewegungsfreiheit von Kleinlebewesen und auch wegen Sammlung und Weiterleitung von Hangwasser auf Nachbargrundstücke werden Sockel unter Einfriedungen untersagt.

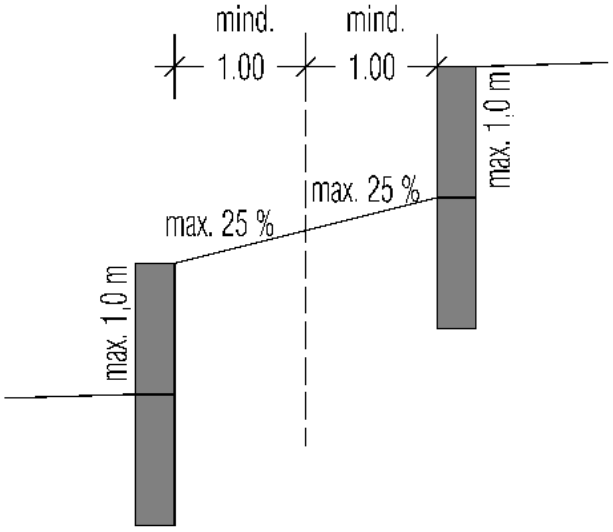
Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht eingefriedet werden, um zu verhindern, dass aufgrund einen geschlossenen Zaunes auf der Straße geparkt wird. Dies ist besonders beim Winterdienst hinderlich.

zu C 3. Stützkonstruktionen

Gabionenwände werden bewusst nicht zugelassen, da diese in ihrer Machart und Dominanz sehr heterogen wirken können und ein künstliches, fremdes Element in die Ortsgestaltung einbringen und sehr abschottend wirken.

zu C 4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Vorgaben zur Geländegestaltung werden getroffen, um Nachbarn vor Beeinträchtigung durch Mauern oder Böschungen direkt auf der Grenze zu schützen.
Die Erfahrung hat gezeigt, dass oftmals in Hanggrundstücken zu hohe Mauern errichtet werden, die dann zu Einschränkungen in der Nachbarschaft führen (Verschattungen !), daher wird die Höhe von Mauern auf 1,0 m begrenzt und Vorgaben für die Gestaltung von grenznahen Mauern und Geländeverzügen erlassen.



Systemzeichnung Grenzgestaltung

Aufgrund der Lage am Hang und der Gefahren durch Starkregen werden Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses auf 6 qm Grundfläche pro Gebäude begrenzt.

zu C 5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung sind mit Ausnahme der Bauräume 5 und 6 einzuhalten. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise in diesen Bauräumen wird ein Beitrag zum Flächensparen geleistet, indem durch die Einführung einer städtebaulichen Ordnung auf Abstandsflächen verzichtet werden kann. So können auf gleicher Fläche etliche Wohneinheiten mehr entstehen.

zu C 6. Klimaschutz

Die Stadt Marktoberdorf hat sich zur Aufgabe gemacht, insbesondere bei Siedlungserweiterungen einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem die neu entstehenden Dächer auch für die Erstellung von PV-Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien genutzt werden.

Dies dient zum einen einer nachhaltigen Städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, indem umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen integriert werden, zum anderen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, indem Stromproduktion mit fossilen Energien auf diesem Weg eingespart wird. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien und durch Energieeffizienz wird sowohl dem § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB wie auch dem § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe e BauGB entsprochen.
Mit diesem Bauleitplan soll dazu beitragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (§ 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB).
Zusätzlich kann eine PV-Anlage auch zur Heizungsunterstützung herangezogen werden und somit der Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A, e) dienen. Die Feinstaubbelastung kann hierdurch reduziert werden.

Eine zentrale Versorgung mit Nahwärme oder mit fossilen Brennstoffen ist nicht vorgesehen. Vielmehr werden die Gebäude individuell nach ihrem jeweiligen Wärmebedarf dezentral versorgt. Der Schwerpunkt wird hier auf Solarunterstützung, Geothermie und Wärmepumpen liegen.

2.3 Teil C, Hinweise

2.3.1 Ver- und Entsorgung

2.3.1.1 Versorgung Telekommunikation

Zu D 1 Für die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Planauskünfte können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Stadt wird rechtzeitig das Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete der Telekom zukommen lassen, damit der Ausbaustandard festgelegt werden kann. Die Stadt hat ein Interesse daran, dass Glasfasertechnik (FTTH) zum Einsatz kommt. Telekom möchte die Erschließung im Weilheimer Modell vornehmen. Ansprechpartner ist die

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

Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist zu definieren. Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitband-Versorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei.

Zu D 1 Vodafone Kabel Deutschland teilt mit, dass sich in dem Bereich bereits Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden, die entsprechend zu erhalten und zu schützen sind. Im beigefügten Lageplan wird allerdings ersichtlich, dass es sich hierbei nicht um die Straße „Hinterm Schloss“ handelt, sondern um die gegenüberliegende Straßenseite der Keltenstraße, die außerhalb des Planbereichs liegt.

2.3.1.2 Versorgung Strom

Zu D 1 Die Stromversorgung erfolgt durch VWEW. Nach Mitteilung des Unternehmens kann das Gebiet versorgt werden. Allerdings ist ein Standort für eine neue Trafostation erforderlich (Grundstücksgröße 40 qm), welcher südlich des Kinderspielplatzes festgelegt wird.

2.3.1.3 Versorgung Gas

Zu D 1 Schwaben Netz teilt mit, dass der Anschluss des Gebietes bei entsprechender Nachfrage und Wirtschaftlichkeit grundsätzlich möglich ist. Derzeit wird keine Gasversorgung angestrebt.

2.3.1.4 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist über das städtische Wasserwerk gewährleistet.
Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

2.3.1.5 Entwässerungskonzept

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die städtischen Kanäle in die städtische Kläranlage, wo sie nach dem Stand der Technik gereinigt werden. Der Erschließungsplaner hat folgendes Entwässerungskonzept ausgearbeitet:

*Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Entlang des zentralen Weges soll die Ableitung des Regenwassers in offenen Gerinnen realisiert werden. Da keine Gewässer vorhanden sind, in die eingeleitet werden kann, wird der Regenwasserkanal an der Keltenstraße in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Die Einleitung soll gedrosselt erfolgen. Der Drosselabfluss wurde mit 80l/s gewählt. Dies entspricht ungefähr der Wassermenge, die auf dem vorhandenen Wiesengelände (A = 2,5 ha: $y_m = 0,1$; $r_{5(5)} = 343,3$ l/(s*ha)) anfällt. Entsprechend ist hier eine Rückhaltung erforderlich. Diese soll in Zisternen auf den Privatgrundstücken erfolgen. Diese sollen mit einem von der Grundstücksgröße abhängigen Rückhaltevolumen von 2 m^3, 4 m^3, bzw. 10 m^3 ausgeführt werden. Alle Grundstücke erhalten Grundstücksanschlussschächte für Regen- und Schmutzwasser. Zusätzlich soll im Bereich des nordöstlichen Friedhofsgeländes ein Rückhaltebecken vorgesehen werden. Das Rückhaltebecken soll eingezäunt werden. Das Bemessungsvolumen beträgt hier ca. 110 m^3. Ohne Berücksichtigung der Zisternen würde das Volumen ca. 175 m^3 betragen.*

Die Schmutzwasserableitung erfolgt entlang der geplanten Erschließungsstraßen zum bestehenden Mischwasserkanal in der Keltenstraße.

Zusätzlich soll die Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers aus den südlich und östlich gelegenen Flächen über Geländemulden im umlaufenden Grünstreifen bzw. entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Bauplatz 1 bis 4 erfolgen (hier als überstehende künstliche Kante). Die weitere Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers erfolgt dann über die Regenwasserkanalisation zum geplanten Rückhaltebecken. Die hier anfallenden Wassermengen wurden nach dem HQ-Schätzverfahren aus den hydrologischen Planungsgrundlagen ermittelt (HQ_{20} = 25 l/s, HQ_{100} = 40 l/s, je Einzugsgebiet). Unter der Annahme einer dreiecksförmigen Hochwasserganglinie ergeben sich die Volumen $V_{20} = 25$ m^3 und $V_{100} = 45$ m^3. Der Erschließungsplaner schlägt daher vor, das Volumen des Rückhaltebeckens um das bei einem 20-jährlichen Regen anfallende Volumen von 3 x 25 m^3 auf 185 m^3 zu vergrößern.

2.3.1.6 Abfallentsorgung

Zu D 1 Zur Vermeidung überbreiter Straßen und eine großen Wendeplatte im hängigen Gelände wird am Abzweig der Planstraße A ein Müllsammelplatz eingerichtet, an den der Abfall von den Anliegern zu verbringen ist. Auch dies ist neben der schonenderen Einpassung der Erschließung ins Hanggelände ein Beitrag zum Flächensparen.

2.3.1.7 Entsorgung Aushub und Verwertung Bodenmaterial

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§6 und 7 BBodSchV zu verwerten.
Auch von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird dem Bauherren angeraten im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs, 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

2.4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m²]	Flächenanteil [%]
Bauflächen (Wohnnutzung)	16.809 m²	63,2 %
Erschließung (inkl. Öffentlicher Parkplätze und Fußwege)	5.241 m²	19,7 %
Grünflächen	4.047 m²	15,2 %
Fläche für Versorgung	45 m²	0,2 %
RRB	462 m²	1,7 %
Gesamter Geltungsbereich	**26.604 m²**	**100 %**