17.01.2024

Marktoberdorf

Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Auftraggeber:
Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktoberdorf
Telefon: 08342/4008-0, email: info@marktoberdorf.de

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

Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB) wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ablauf des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde 2019 im Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht begonnen, da die Grundfläche im Sinne des § 13 a 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 wurde der Bebauungsplan auf das Regelverfahren mit Umweltbericht und entsprechenden Ausgleichsflächen umgestellt. Durch die Verfahrensänderung war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Aufstellungsbeschluss	03.06.2019
Billigung Vorentwurf	17.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	28.06.2021 bis 29.07.2021
Scoping-Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖBs nach § 4 Abs. 1 BauGB	06.07.2021
Billigung 1. Entwurf	21.11.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	27.12.2022 bis 03.02.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	27.12.2023 bis 03.02.2023
Umstellung Verfahren von § 13 b BauGB auf das Regelverfahren	18.09.2023
Billigung 2. Entwurf	18.09.2023
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	13.10.2023 bis 13.11.2023
Erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	13.10.2023 bis 13.11.2023
Satzungsbeschluss	11.12.2023

2 Standort und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Hinterm Schloss“ befindet sich östlich des Friedhofs auf den Flurnummern 258, 258/1, 258/7, 258/8, 258/9 und 264/1, sowie Teilflächen (T) der Flurnummern 263/1(T) und 264 (T) der Gemarkung Marktoberdorf.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,66 ha.

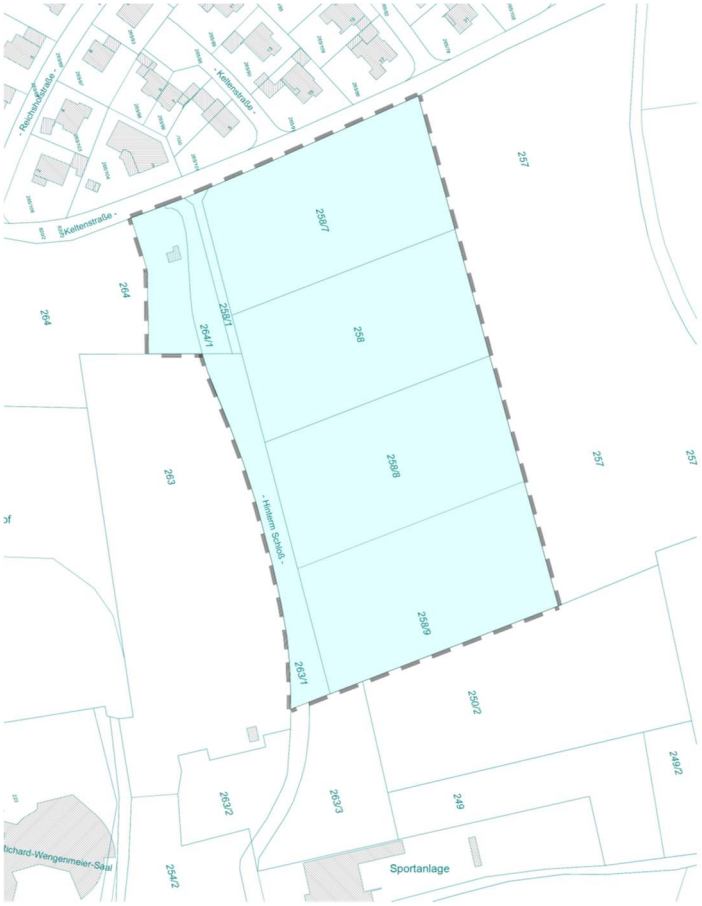


Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 76 „Hinterm Schloss“, maßstabsfrei

3 Planungsanlass und Aufgabe

Die Stadt Marktoberdorf stellte in den letzten Jahren einen erheblichen Bedarf nach Bauland fest. Entsprechend groß ist die Nachfrage, die daher gegenwärtig kaum befriedigt werden kann. Daher sollte der Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss“ aufgestellt werden auf Flächen, die bisher im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt sind. Dementsprechend musste parallel zum Bebauungsplan der Flächennutzungsplan (W 35) im Parallelverfahren geändert werden.

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.

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

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erarbeitet, welcher den Bestand bewertet und eventuelle Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter darstellt. Auch wurden Maßnahmen vorgeschlagen, welche Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter vermindern.

Um die Grünverbindung, welche im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist, zu erhalten, wurde in Ost-West-Richtung ein Grünzug durch die Wohnbaufläche geplant sowie eine breite Ortsrandeingrünung im Süden und Osten festgelegt. Innerhalb der Wohnbaufläche sowie entlang der Keltenstraße sind zahlreiche Baumstandorte vorgesehen. Für den innerörtlichen Grünzug sowie die Ortsrandeingrünung wurden entsprechende Pflanz- und Pflegemaßnahmen festgesetzt.

Für den durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriff in Lebensräume wurde im Umweltbericht eine Bilanzierung durchgeführt und der Ausgleichsbedarf berechnet (Geltungsbereich 26.604 m² x Ausgleichsfaktor 0,5 = 13.302 m² Ausgleichsbedarf). Die Ausgleichsflächen werden vom städtischen Ökokonto auf den Flurnummern 2001 und 2004, Gemarkung Bertoldshofen, abgebucht.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach nationalen oder europäischen Rechts. Auch kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.06.2021 bis 29.07.2021 zum Vorentwurf vom 17.05.2021 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

- Befürchtung des Schützenvereins von Konflikten mit dem bestehenden Schießstand, Forderung der Aufnahme des Grundstücks als Sondergebiet

Auf die Stellungnahmen wurde eingegangen, indem für den Schießstand ein schalltechnisches Gutachten beauftragt wurde. Eine Einbeziehung eines Sondergebiets war durch die Aufstellung des B-Plans im § 13 b Verfahrens nicht möglich.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 27.12.2022 – 03.02.2023 zum Entwurf vom 21.11.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ging erneut eine Stellungnahme des Schützenvereins ein:

- Hinweise zu redaktionellen Änderungen, sowie Bedenken zum Ausschluss von Überschallmunition

Die redaktionellen Änderungen wurden übernommen.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung vom 13.10.2023 – 13.11.2023 zum 2. Entwurf vom 18.09.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein:

- Erneute Forderung des Schützenvereins zur Einbeziehung der Schießanlage als Sondergebiet in den B-Plan aufgrund der Verfahrensänderung

- Bedenken eines Bürgers zur gleichzeitigen Änderung des FNPs während der Aufstellung des B-Plans, Bedenken hinsichtlich dem Erhalt der Grünverbindung, Beeinträchtigung des Denkmalensembles und des Landschaftsbildes

Die Forderung des Schützenvereins wurde abgewogen, da eine Einbeziehung durch entsprechende Vereinbarungen zwischen der Stadt Marktoberdorf und dem Schützenverein nicht notwendig erscheint. Die Stellungnahme des Bürgers wurde abgewogen, indem auf die Vermeidung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und des Denkmalensembles hingewiesen wird. Eine Bauleitplanung im Parallelverfahren ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zulässig. Es erfolgte keine Änderung der Planung.

6 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Zuge eines Scopingtermins am 06.07.2021 und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.06.2021 – 05.07.2021 zum Vorentwurf vom 17.05.2021 gingen Stellungnahmen folgender TÖBs ein:

- Hinweise zur Verringerung des Flächenverbrauchs und Vorgaben zur Ermittlung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung (Regierung von Schwaben)
- Hinweis auf das Ziel des Regionalplans B V 1.3 Abs. 2 zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs (Baulandreserven, Leerstand) und zu Nachverdichtungen; Vorschlag der Rücknahme von Bauflächen im FNP, welche nicht zur Verfügung stehen (Regionaler Planungsverband Allgäu)
- Hinweise zur Festsetzung der Traufhöhe und der Bauräume für Nebenanlagen, Vorschlag zur halboffenen Bauweise in Bauraum 5 (1 m Abstand zur Nordgrenze, Festlegung von Baulinien) und im Bauraum 6 (nördliche Brandschutzwand) (Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau)
- Empfehlung zur Festlegung der Ziel-Immissionsrichtwerte auf -10 dB(A) (Landratsamt Ostallgäu, Immissionsschutzbehörde)
- Forderung nach einer Verbreiterung des Grünkorridors innerhalb der Wohnbauflächen und verbindlicher Festsetzung der Grünkorridore und der Ortsrandeingrünung (Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde)
- Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern (Landesamt für Denkmalpflege und Kreisheimatpfleger Bereich Bodendenkmalpflege)
- Hinweis zur Hinnahme von Geruchs- und Lärmimmissionen durch Landwirtschaft (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft)
- Forderung einer Bewertung der Bodentypen und Bodenfunktionen sowie Maßnahmen zum Bodenschutz, Hinweise zum Grundwasserschutz und zu wild abfließenden Wassers (Wasserwirtschaftsamt Kempten)
- Hinweis zur Aufnahme der Emissionen der Kirchen (Glockengeläut), Bedenken hinsichtlich Beschädigung der Kirche St. Martin durch Erschütterungen während der Bauzeit (Bischöfliche Finanzkammer)
- Hinweis auf Notwendigkeit eines Grundstücks für eine Trafostation zur Stromversorgung des Neubaugebiets (VWEW)

Die Anmerkungen, Hinweise und Vorschläge der Behörden und TÖBs wurden entsprechend in den Entwurf eingearbeitet. In der Planzeichnung wurde eine Fläche für die Trafostation ergänzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern der öffentlichen Belange vom 27.12.2022 – 03.02.2023 zum 1. Entwurf vom 21.11.2022 gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen folgende Stellungnahmen der TÖBs ein:

- Vorschlag zur Ergänzung von Vermaßungen zu den Baulinien, Hinweis zur fehlenden Eingrünung des Bauraum 1 zur freien Landschaft, Hinweise zu Brandschutzwänden und Festlegung von Baulinien in den Bauräumen 5 und 6, Vorschlag zur Höhenbegrenzung von Gabionenwänden, Vorschlag zur Größenbegrenzung von Nebenanlagen (12 m²), Vorschlag zur Festsetzung von Gartenhäusern auf der Ostseite in Bauräumen 5 und 6, redaktionelle Anpassungen (Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau)
- Bestätigung der Altlastenfreiheit, Hinweise zum Bodenschutz (Landratsamt Ostallgäu, Bodenschutzbehörde)
- Hinweise zu Lärmminderungsmaßnahmen für Schießstand sowie die Erfordernis eines Bauantrags für diese Maßnahmen bzw. einer Vereinbarung zwischen Stadt Marktoberdorf und des Schützenvereins (Landratsamt Ostallgäu, Immissionsschutzbehörde)
- Festsetzung der Rodungszeiträume (01.10. bis 28./29.02.), Festsetzung der zeitnahen Herstellung der Grünkorridore (Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde)
- Hinweis auf Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeiten von vier landwirtschaftlichen Betrieben östlich des Plangebietes (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft)
- Forderung einer Anpassung der Bodenfunktionsbewertung und der Gesamtbewertung des Schutzguts Boden, Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz und zur Entsorgung und Verwertung von anfallenden Bodens (Wasserwirtschaftsamt Kempten)
- Bedenken gegen Eingriff in Grünflächenbereich und Topographie, Problematik der Hangverbauung (Kreisheimatpfleger)

Die Anmerkungen, Hinweise und Vorschläge der Behörden und TÖBs wurden entsprechend in eingearbeitet. Mit dem Schützenverein wurde eine Vereinbarung ausgearbeitet. Die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe werden aufgrund der Entfernung nicht eingeschränkt. Die Bedenken des Kreisheimatpflegers wurden entsprechend abgewogen und an der Planung festgehalten.

Durch die Umstellung ins Regelverfahren durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, fand eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern der öffentlichen Belange vom 13.10.2023 – 13.11.2023 zum 2. Entwurf vom 18.09.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Hierbei gingen folgende Stellungnahmen der TÖBs ein:

- Hinweis auf Inhalte der Stellungnahme zum 1. Entwurf (Landratsamt Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau)
- Erneute Bestätigung der Altlastenfreiheit, erneut Hinweise zum Bodenschutz (Landratsamt Ostallgäu, Bodenschutzbehörde)
- Erneuter Hinweis zur Erfordernis eines Bauantrags für Lärmschutzmaßnahmen bzw. einer Vereinbarung zwischen Stadt Marktoberdorf und des Schützenvereins (Landratsamt Ostallgäu, Immissionsschutzbehörde)
- Hinweise zur Beachtung des Artenschutzes bei Fällungsmaßnahmen, Hinweise zur Pflege der Grünflächen (Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde)

- Hinweis auf Verlust von Grünland mit im Landkreisvergleich überdurchschnittlicher Bonität (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft)
- Formaler Hinweis zu Paragraphen der BBodSchV (Wasserwirtschaftsamt Kempten)

Die Hinweise der Abteilungen Städtebau, Bodenschutz und Immissionsschutz wurden bereits eingearbeitet. Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamts wurden redaktionell ergänzt. Der Hinweis des AELF zum Verlust der Grünfläche wurde abgewogen, da die FNP-Änderung bereits beschlossen war und im Gegenzug eine Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand von Marktoberdorf zurückgenommen wurde, sodass dort die landwirtschaftlich genutzte Grünland auch zukünftig erhalten bleibt.

In der Planzeichnung erfolgten keine Änderungen.

7 Gründe für die Wahl dieser Planungslösung

Für andere Nutzungen wie z.B. Gewerbe ist dieser Bereich aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht geeignet, viel mehr eignet sich das Gelände für eine Fortsetzung der bereits vorhandenen kleinräumigen Wohnbebauung.

Aufgrund der Nähe und der guten Anbindung an die nahegelegene Innenstadt (ca. 600 m Fußweg) ist das Planungsgebiet als Wohngebiet geeignet.

Die gestaffelten Höhen und Größen der Gebäude wurden so festgelegt, dass sich das Wohngebiet gut an die Hanglage anpasst und die Gebäude nicht über die Hangkuppe herausragen, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und des Denkmalensembles gering zu halten. Auch die Lage der Erschließungsstraßen wird durch die Hangsituation vorgegeben.

Im Zuge der Entstehung des Vorentwurfs wurden verschiedene Varianten der Bebauung (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Tiny Häuser, Mehrfamilienhäuser) diskutiert und letztendlich die Lösung gewählt, die sich am besten in die Hangsituation einfügt, verschiedenste Wohnformen und Grundstücksgrößen bietet und viel Raum für Eingrünung und Grünzüge lässt.

Marktoberdorf, 25.09.2026

.....

Michael Eichinger, Erster Bürgermeister