



STADT MARKTOBERDORF

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 28 „Veranstaltungsgelände“ - 3. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 28.04.2025

Projekt-Nr.: 1142.078

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf

Telefon: 08342 4008-0

Fax: 08342 4008-65

E-Mail: info@marktoberdorf.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Stadtplanerin

Bernadette Ringler, B. Eng. Umweltsicherung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Planerisches Konzept.....	11
7	Festsetzungen.....	12
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	12
7.2	Gestalterische Festsetzungen	13
7.3	Grünordnerische Festsetzungen, Versickerung	13
8	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	14
8.1	Umwelt- und Naturschutz	14
8.2	Artenschutz	14
9	Weitere fachliche Belange.....	15
9.1	Immissionsschutz	15
9.2	Denkmalschutz.....	17
9.3	Klimaschutz	17
9.4	Boden- und Grundwasserschutz.....	18
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild – Schrägaufnahme, Blick nach Südosten.....	6
Abb. 2:	Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan Allgäu	7
Abb. 3:	Ausschnitt Bebauungsplan Veranstaltungsgelände – 2. Änderung	10
Abb. 4:	Ausschnitt Eingabeplan (Stadt Marktoberdorf, Aug. 2024).....	11
Abb. 5:	Blick in Richtung Südwesten auf das Projektgebiet, Baumreihen entlang der Geh- und Radwege bzw. Straße	15
Abb. 6:	Blick nach Norden, mit Weg entlang der Kaufbeurener Straße und Baudenkmal	17

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Umwelt- und geotechnischer Bericht,
fm geotechnik, Amtzell, Nr. A2211019 vom 16.02.2023
- Anlage 2: Schallimmissionsprognose Sportanlagenlärm
Wölfel Engineering, Höchberg, Nr. Y1046.002.02.001 vom 29.01.2025

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat in seiner Sitzung am 25.11.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Veranstaltungsgelände“ in Marktoberdorf beschlossen.

Anlass der Änderung ist das Vorhaben der Stadt Marktoberdorf, auf einer Teilfläche der im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche vorgesehenen Parkanlage eine sog. Pumptrack-Anlage zu errichten.

2 Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch). Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Dies gilt entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4.200 m², so dass die Grundfläche weit unter dem Schwellenwert liegt. Damit liegt die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen nicht begründet. Ferner liegt das Plangebiet außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (Gebietsschutz). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor. Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Kreisstadt Marktoberdorf liegt zentral im Landkreis Ostallgäu im Regierungsbezirk Schwaben im Allgäuer Alpenvorland. Neben dem Hauptort gehören weitere 26 Dörfer und Weiler zum Gemeindegebiet. Marktoberdorf ist Sitz der Stadt- und der Kreisverwaltung, der wesentlichen Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie der Nahversorgung und als Erholungsort staatlich anerkannt.

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt in Marktoberdorf im nördlichen Teil der Stadt in der Nähe des Veranstaltungsgebäudes „Modeon“ westlich der Kaufbeurener Straße (ehem. B 16). Es grenzt im Norden an einen Weg, der von Ost nach West eine Verbindung zwischen der Wohnbebauung östlich der Kaufbeurener Straße beiderseits der Keltenstraße und dem Sport- und Freizeitgelände im Norden der Stadt herstellt. Westlich des geplanten Pumptracks grenzen Wiesen und weitere Wege und Plätze an. Weiter im Westen an der Schwabenstraße sowie nördlich des Modeons sind öffentliche Parkplätze vorhanden.

Das Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 670, Gemk. Marktoberdorf, und ist knapp 0,42 ha groß.

3.2 Erschließung

Marktoberdorf liegt an mehreren überörtlichen Verkehrsstraßen mit wesentlicher Bedeutung im schwäbischen Allgäu (B 12, B 16, B 472). Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft die Kaufbeurener Straße (ehem. B 16), die Marktoberdorf in Richtung Norden mit Kaufbeuren verbindet. Eine Zufahrt zum Plangebiet ist über die Schwabenstraße und die untergeordneten Straßen und Wege auf dem Veranstaltungsgelände möglich. Eine weitere Fuß- und Radweganbindung ist über den o. g. Weg zum Fuß- und Radweg parallel zur Kaufbeurener Straße vorhanden. Die Zuwegung zum geplanten Pump-Track ist von Norden her geplant.

3.3 Beschaffenheit

Derzeit wird das Plangebiet als öffentliche Rasenfläche für Veranstaltungen (z.B. Messe, Wanderzirkus etc.) genutzt. Entlang der Kaufbeurener Straße und der nördlichen Wegeverbindung sind Böschungen mit Baumalleen vorhanden. Im Westen sind geschotterte Flächen bzw. asphaltierte Wege vorhanden. Eine in die Grünfläche landschaftlich eingepasste Sickermulde liegt im Nordosten.



Abb. 1: Luftbild – Schrägaufnahme, Blick nach Südosten¹

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 725 – 724 m ü. NHN und ist leicht und homogen nach Westen geneigt. Ausgenommen der straßenbegleitenden Böschungen sind keine Höhenversprünge durch Böschungen, Ranken o.ä. vorhanden.

An der Kaufbeurener Straße ist ein sog. Marterl (Bildstock/Wegekapelle) vorhanden, das mit einer Sitzbank und Baumpflanzungen zum Verweilen einlädt und einen Blick in Richtung Westen über das Gelände ermöglicht.

Amtlich kartierte Biotope, Schutzgebiete jeglicher Art, Ökoflächen oder andere fachgesetzlich überplante Flächen liegen weder im noch angrenzend an das Plangebiet.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) stellt für den allgemeinen ländlichen Raum, in dem das Stadtgebiet Marktoberdorf liegt, folgenden zu beachtende Grundsatz voran:

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

¹ Bildquelle: Stadt Marktoberdorf

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Das Landesentwicklungsprogramm betont ferner die bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung und räumt als Zielvorgabe der Innenentwicklung Vorrang ein:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die Vorgaben der Landesplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Allgäu (Region 16) ist Marktoberdorf als Mittelzentrum eingestuft. Die Entfernung zu dem nächstgelegenen Oberzentrum Kempten beträgt ca. 24 km, zum möglichen Oberzentrum Kaufbeuren ca. 12 km. Marktoberdorf liegt auf den beiden übergeordneten Entwicklungsachsen Kempten - Schongau/Peiting und Marktoberdorf - Kaufbeuren - Buchloe. Marktoberdorf liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

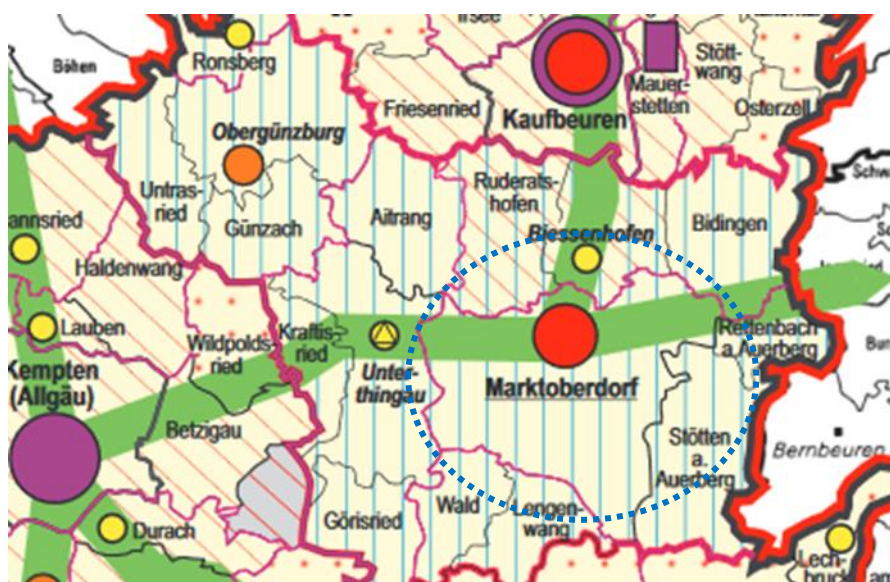


Abb. 2: Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan Allgäu²

² Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan der Region Allgäu, Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur, Fassung vom 12.02.2008; o.M. mit Kennzeichnung Gemeindegebiet

Als Mittelzentrum kommt Marktoberdorf auch eine mittlere Versorgungsfunktion für den Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu.

Für das Siedlungswesen gibt der Regionalplan zur Siedlungsstruktur folgenden Ziele und Grundzüge vor:

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

Für den Bereich „Erholung, Freizeit und Sport“ gibt der Regionalplan folgende Grundsätze an:

- 5.1 (G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen.

In allen Mittelbereichen der Region ist ein vielfältiges Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen anzustreben.

Regionalplanerische Vorbehalts- oder Vorranggebiete sind nicht betroffen. Weitere Vorgaben der Regionalplanung werden von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Mit der Planung wird die Attraktivität und Ausstattung der Siedlungsstruktur in Marktoberdorf verbessert. Die Differenzierung des Angebots im Bereich Freizeit und Sport führt zu einer Verbesserung der Attraktivität und Ausstattung der Siedlungsstruktur. Durch die Unterbringung auf der bereits als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Veranstaltungsfläche werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, rechtswirksam seit dem 11.04.2002, ist das Plangebiet als Teil einer größeren zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche darstellt. Im näheren Umfeld sind Teile der Grünfläche mit Zweckbestimmungen wie Minigolf, Spielplatz oder Bolzplatz genauer klassifiziert. Die Bäume entlang der Kaufbeurener Straße sind als Allee bzw. Baumreihe dargestellt. Der Bereich ist ferner mit der sonstigen landschaftspflegerischen bzw. -gestalterischen Maßnahme „Grünverbindung bzw. Grünzug von Bebauung freihalten (z.B. Frischluftschneise, faunistische Beziehung, Erholungsflächen, Trenngrün)“ gekennzeichnet (übergeordneter breiter grüner Pfeil).

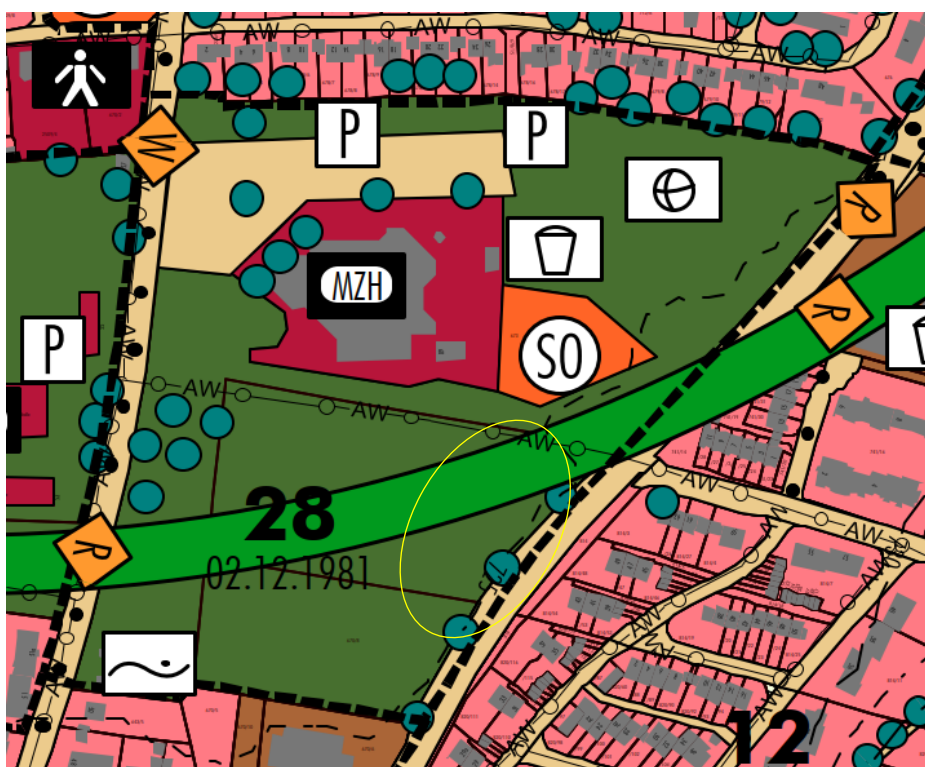


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Marktoberdorf³

Mit der geplanten Festsetzung einer Sportanlage im Bebauungsplan wird die Darstellung im Flächennutzungsplan weiterentwickelt. Eine derartige Nutzung kann in eine öffentliche Grünfläche integriert werden. Mit weiteren Festsetzungen kann die genaue Nutzung und die Auslastung der Fläche gesteuert werden.

Die geplante Flächennutzung fügt sich demnach in das Gesamtkonzept der öffentlichen Grünfläche ein, die geplante Nutzungsart Sportanlage entspricht jedoch nicht der bisherigen Darstellung. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Insofern soll gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan „Veranstaltungsgelände“ mit Ausweisung eines Sondergebiets für ein Veranstaltungsgebäude (Modeon) und umliegenden Grünflächen (rechtskräftig mit Bekanntmachung im März 1982) wurde im Mai 1983 erstmalig aus Schallschutzgründen geändert. Mit einer zweiten Änderung im Jahr 1992 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hotel östlich des Modeons geschaffen.

³ o.M., Norden ist oben, mit Kennzeichnung Plangebiet

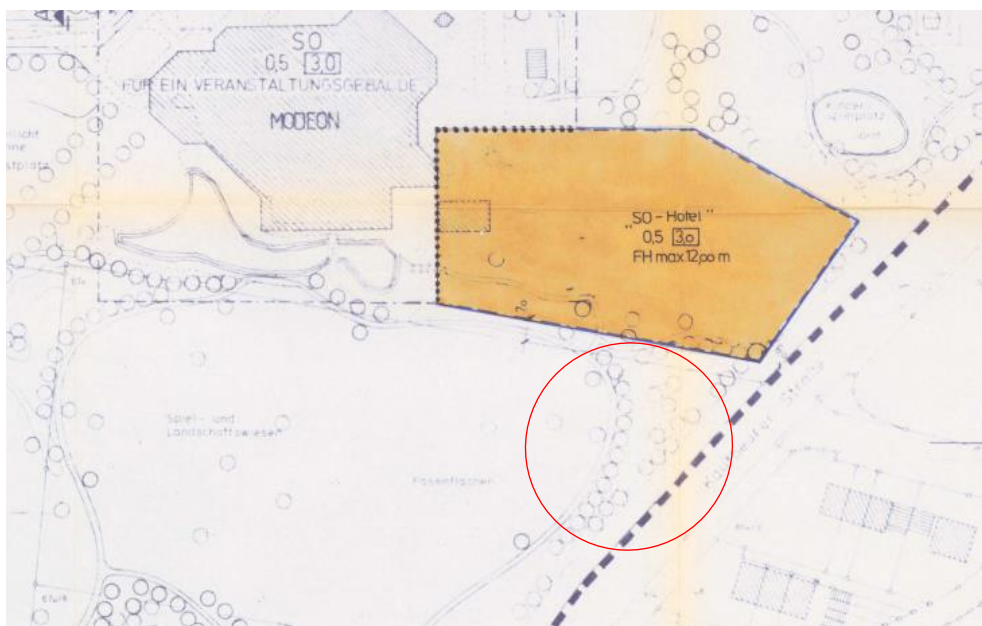


Abb. 3: Ausschnitt Bebauungsplan Veranstaltungsgelände – 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 28 "Veranstaltungsgelände" - 3. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen vollständig.

Der benachbarte Bebauungsplan Nr. 12 weist im Wesentlichen ein Reines Wohngebiet (WR) östlich der Kaufbeurer Straße aus. Es ist von der vorliegende Planänderung nicht betroffen.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung schafft die Stadt Marktoberdorf die rechtlichen Grundlagen für die Genehmigung einer Pumptrack-Anlage und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Eine derartige Anlage ergänzt die bisherigen Freizeit- und Sportangebote in der Stadt und trägt damit zu einer Attraktivitätssteigerung auch des Wohnstandortes Marktoberdorf allgemein, besonders aber für Familien, Kinder und Jugendliche, bei. Insbesondere in einer alternden Gesellschaft ist es der Stadt ein Anliegen, für junge Menschen allgemein zugängliche Freizeit- und Sportanlagen anbieten zu können.

Die Spiel- bzw. Sportanlage wird mit speziellen Rädern befahren und mit Kurven, Bodenwellen, Sprunganlagen etc. für deren Nutzer attraktiv gestaltet und befestigt. Überwiegend werden von den Kindern und Jugendlichen sowie von weiteren Sportinteressenten MTB-Räder, Scooter, Skateboards oder Inlinern genutzt.

Zur Bebauungsplanänderung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um bodenrechtliche Spannungen zwischen der geplanten Anlage und dem benachbarten Wohngebiet ausschließen zu können. Die Ergebnisse sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

Ein möglicher Fördermittel-Einsatz für den Bau der Anlage aus der Leader-Region „Bergaufland Ostallgäu“ wird geprüft.

6 Planerisches Konzept

Der geplante Pumptrack setzt sich im Wesentlichen aus den Fahrspuren mit Hindernissen sowie einzelnen Übungs- und Aufenthaltsflächen zusammen. Der Pumptrack wird mit Asphalt befestigt. An zwei Stellen (rote Flächen) sollen Sonnensegel Schatten spenden. Im Nordosten und im Südwesten wird mit einer Geländemodellierung eine sog. Rasentribüne als weitere Fläche für Aufenthalt, für Zuschauer etc. errichtet.



Abb. 4: Ausschnitt Eingabeplan (Stadt Marktoberdorf, Aug. 2024)⁴

Gering genutzte Flächen rund um den Pumptrack oder einzelne Inseln werden als Grünflächen angelegt, um die Flächenversiegelung gering zu halten. Sie sollen je nach Erfordernis als Sickerflächen für das Niederschlagswasser angelegt bzw. gepflegt werden.

Standort- und Planungsalternativen

Bei der Standortwahl wurde auf eine Integration in die gesamstädtische Struktur, auf eine gute Erreichbarkeit für Radfahrer, Skater, Inliner und Fußgänger und auf positive Wechselwirkungen mit vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen zur weiteren Steigerung der Attraktivität der öffentlichen Anlagen geachtet. Ferner steht die städtische Fläche zur Verfügung, so dass eine zeitnahe Umsetzung möglich ist.

⁴ Die Darstellung des Konzepts dient ausschließlich der Erläuterung und steht eine Weiterentwicklung der Eingabeplanung im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans nicht entgegen.

7 Festsetzungen

Der Umfang der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientiert sich am erforderlichen Mindest-Umfang zur Genehmigungsfähigkeit des Pumptracks und zur Klärung möglicher städtebaulicher Spannungen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der o. g. Zielsetzung wird der Großteil des Plangebiets als Sportanlage mit der Zweckbestimmung Bikepark festgesetzt. Die Fläche ist rund 4.150 m² groß.

Deutlich untergeordnet wird an der Kaufbeurer Straße eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke am Bildstock ausgewiesen, um den Standort langfristig zu sichern.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Nebengebäude, z. B. ein Geräteschuppen für die Pflege der Anlage, ein Pavillon o.ä. sind bis zu einer Grundfläche von max. 80 m² zulässig. Die Begrenzung der Fläche ist, sofern mehrere unterschiedliche Nebengebäude benötigt werden, in Summe zu verstehen. Ferner wird eine Begrenzung der Höhenentwicklung aufgenommen, um auch dafür einen maximal zulässigen Rahmen vorzugeben. Die maximal zulässige Wandhöhe von 5,0 m ist traufseitig von der Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

OK RFB wird in Bezug gesetzt zum vorhandenen Gelände und der feststehenden Höhenlage des nördlich angrenzenden Weges. Es wird ein Höhenbezugspunkt von 723,8 m ü. NHN festgesetzt. Zudem wird der nachfolgenden Planung bzw. Umsetzung eine Abweichungsspielraum, z.B. für eine barrierefreie Ausgestaltung oder für den Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, eingeräumt. Daher darf von der festgesetzten Höhe um jeweils 30 cm nach oben oder nach unten abgewichen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen, und ermöglicht eine gute Auslastung der Gemeinbedarfsfläche. Auf Abstandsflächen o.ä. muss aufgrund der Lage keine Rücksicht genommen werden. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird die Nutzung der Fläche weiter flexibilisiert, sollten aus der Nutzung der Anlage Anpassungen erforderlich werden. Klarstellend wird festgestellt, dass die nördlich und südlich der Anlage vorgesehenen Geländemodellierungen ebenfalls außerhalb des Bauraums zulässig sind. Wesentliche Abstände, z.B. zur Kaufbeurer Straße und zur Sicherung der Abstände der asphaltierten Flächen zur Wohnbebauung südöstlich der Anlage, sind bemaßt. Ein Spielraum von etwa 0,5 m zwischen dem skizzierten Anlagenstandort und der Baugrenze wurde vorgesehen. Der Bauraum ist in seiner Fläche rund 1.840 m² groß. Mit der Nicht-Versiegelung einzelner Inseln, von Randbereichen etc. reicht die GRZ aus.

Mit den getroffenen Regelungen handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

7.2 Gestalterische Festsetzungen

Die Vorgaben für Geländeänderungen dienen der landschaftstypischen Gestaltung und Einbindung. Zugleich soll aber die sportliche Nutzung der Fläche, die von der Geländegestaltung abhängt, ermöglicht werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anlage von Fahrstrecken sind mit einer Abweichung von bis zu 3,0 m von der vorhandenen Geländeoberfläche zulässig. Die vorhandene Geländeoberfläche darf damit um bis zu 3,0 m abgegraben und um bis zu 3,0 m aufgeschüttet werden, so dass eine Rampenhöhe von bis zu 6,0 m denkbar ist. Böschungsfüße müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zur Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche einhalten. Die Ausformung der Fahrstrecken darf nach sportlichen Gesichtspunkten erfolgen. Stützmauern sind unzulässig, sofern sie nicht als Einbauten in den Fahrstrecken notwendig sind.

Eine Einfriedung des Geländes ist derzeit nicht vorgesehen, soll jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, um Reaktionsmöglichkeiten auf die Nutzung der Anlage offen zu halten.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen, Versickerung

Die Festsetzungen dienen vorrangig dem Erhalt des Baumbestandes und der Integration der Anlage in die umliegenden Grünflächen. Zudem soll die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt bleiben, so dass der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt nur so weit als notwendig stattfindet.

Die nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Anlage herzustellen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze am „Marterl“ sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für zu erhaltende Bäume, deren Wurzelbereich von der Baumaßnahme betroffen sind, sind geeignete Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen. Die übrigen städtischen Bäume werden ebenfalls weiterhin geschützt und gepflegt; sie sind als vorhandene Bäume gekennzeichnet.

Außerhalb der Fahrstrecke und sonstiger intensiv genutzter Bereiche, wie z.B. der Rasentribüne, sind die Freiflächen dauerhaft mit Regiosaatgut (Blumen: 30%, Gräser: 70%) zu begrünen.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und den Empfehlungen des Gutachters kann eine Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Bodens die Versiegelung gering zu halten ist.

8 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

8.1 Umwelt- und Naturschutz

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust öffentlicher Rasenflächen zur Folge, welche durch die intensive Pflege, umliegende Bebauung sowie durch die angrenzenden Straßen vorbelastet sind und insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Der Bau des Pumptracks führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen, Boden und Wasserhaushalt werden dadurch lokal begrenzt beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese ist allerdings von untergeordneter Bedeutung, da die baulichen Anlagen nur gering über das bestehende Gelände hinausragen bzw. begrünt sind.

Durch Regelungen in der Satzung (Festsetzungen, Hinweise) wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Die Flächenversiegelung soll sich auf die Fahrflächen des Pumptracks sowie angrenzende Aufenthaltsflächen beschränken, das Umfeld sowie einzelne Inseln werden als Grünflächen angelegt und zur Versickerung von Niederschlagswasser genutzt. Zwei Linden und zwei Buchen nahe der Wegekapelle an der Kaufbeurener Straße werden zudem zum Erhalt festgesetzt. Weitere Gehölze im Planungsumgriff sind von dem Vorhaben ebenfalls nicht betroffen und werden auch zukünftig wie bisher vom städtischen Bauhof gepflegt. So kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

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

8.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 26.11.2024. Es wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Die Planfläche ist als intensiv gepflegte Rasenfläche (öffentliche Grünfläche) genutzt. Entlang des Geh- und Radweges im Norden und des Geh- und Radweges bzw. der Kaufbeurener Straße im Osten des Projektgebiets befinden sich Baumreihen jungen bis mittleren Alters (Buchen, Linden). Nachdem die Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung teilweise zum Erhalt festgesetzt werden und keine Fällungen im Zuge der Umsetzung vorgesehen sind, ist keine Betroffenheit gehölzbrütender Vogelarten anzunehmen. Ferner ist aufgrund der Umgebung des Plangebiets kein Vorkommen von Offenlandbrütern anzunehmen, da diese einen Mindestabstand von ca. 100 m zu stark frequentierten Straßen und vertikalen Strukturen einhalten.



Abb. 5: Blick in Richtung Südwesten auf das Projektgebiet, Baumreihen entlang der Geh- und Radwege bzw. Straße

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundpunkte im direkten Geltungsbe-
reich bzw. im näheren Umfeld des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
verzeichnet.

Sollten abweichend von der Planung Gehölzbeseitigungen nötig werden, ist zur Ver-
meidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe zu beachten, dass diese
außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02., zu erfol-
gen hat.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für den
Artenschutz zu erwarten.

9 Weitere fachliche Belange

9.1 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen
insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu be-
rücksichtigen. Durch die Nutzung der geplanten Pumptrack-Anlage mit Fahrrädern,
Scootern, Inlinern oder Skateboards entstehen Geräuschemissionen, die auf Wohn-
bebauung in der Umgebung einwirken. Zur Untersuchung der Auswirkungen und
Bewertung, ob die maßgeblichen Vorgaben der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung
eingehalten werden, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt⁵. Dabei wurden

⁵ Schallimmissionsprognose Sportanlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH, Höchberg, Nr. Y1046.002.02.001, vom 29.01.2025

die Emissionen der bereits vorhandenen Sportanlagen in der näheren Umgebung, z.B. Basketballplatz, Bolzplatz, Volleyballfeld etc. berücksichtigt. Die Stadt Marktoberdorf hat sich hinsichtlich der genauen Lage und möglicher Lärminderungsmaßnahmen der Sportanlage durch die Gutachter beraten lassen.

Die maßgeblichen Immissionsorte liegen südöstlich der Kaufbeurener Straße an den Stirnseiten der dort vorhandenen Reihenhäuser. Ob sich im maßgeblichen 2. OG hier tatsächlich schützenswerte Räume befinden, wurde nicht geprüft. Zudem wurde ein Immissionsort südlich der öffentlichen Grünfläche, an der Nordfassade der Wohnbebauung an der Frankenstraße, geprüft. Der Wohnbebauung wurde mit der Einstufung in die Gebietskategorie WR (Reines Wohngebiet) ein hoher Schutzstatus beigemessen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass während der Ruhezeit (am Abend bzw. an Sonn- und Feiertagen nachmittags) die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den für die Beurteilung der Pumptrack-Anlage maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden. Das Ergebnis lässt sich auf die übrigen Beurteilungszeiten übertragen.

Für weitere Informationen wird auf den als Anlage beigefügten Bericht verwiesen.

Eine räumliche Abschottung entlang der Kaufbeurer Straße wurde aus Gründen der Einsehbarkeit und Zugänglichkeit der Anlage bisher verworfen. Sowohl die Verlegung der Rasentribünen als auch die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall-Anlage wurde dabei geprüft.

Ein Richtwert definiert eine Grenze, an die sich angenähert werden darf. Ein Vorhaltemaß unter dem Richtwert ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da keine Erweiterung der Pump-Track-Anlage oder keine weiteren Freizeitanlagen mit Emissionen im Umfeld geplant sind. Zudem darf bei Sportanlagenlärm immer mathematisch gerundet werden, also im vorliegenden Fall an den einschlägigen Immissionsorten von 50,1 dB auf 50 dB. Dieser Wert entspricht dem geltenden Richtwert zur Tagzeit, so dass der Richtwert ausgeschöpft, aber nicht überschritten wird.

Im Zuge der Erstellung des Gutachtens wurden bereits Annahmen zur Auslastung und Nutzung der geplanten und bestehenden Anlagen (z.B. Basketballplatz, Bolzplatz, Volleyballfeld etc.) getroffen, die auf der sicheren Seite liegen. Es wurde von einer gleichzeitigen intensiven Nutzung aller bestehenden Anlagen ausgegangen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in der Realität eine derart hohe gleichzeitige Auslastung nur selten oder gar nicht vorkommt. Somit sollten die tatsächlichen Immissionen im Regelbetrieb unter den Maximalwerten liegen.

An den Immissionsorten IO5 und IO6 wird der Richtwert nur im 2. OG an der Nordwestecke vor der Fassade erreicht. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sowohl im Außenbereich im Garten als auch an sonstigen Fassadenabschnitten bzw. in den darunter liegenden Geschossen ein Puffer vorhanden ist.

Gemäß den Planungszielen soll den gemeinwohlorientierten und sozialen Belangen, insbesondere von Kindern, Jugendlichen und Familien Vorrang eingeräumt werden vor einem über die gängigen Richtwerte hinausgehenden Lärmschutz (Freizeitlärm) der benachbarten Wohnbebauung. Gerade in zusammenhängenden Wohngebieten

besteht ein Bedarf an Möglichkeiten für Erholung und Freizeit. Mit einer höheren Auslastung und Nutzungsintensivierung der innerörtlichen städtischen Grünfläche kommt die Stadt Marktoberdorf diesem Belang nach.

9.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt ein Baudenkmal unmittelbar westlich des Fuß- und Radwegs an der Kaufbeurener Straße. Es handelt sich um eine kleine Wegekappelle aus der Mitte des 19. Jh. (D-7-77-151-20, Benehmen hergestellt, nachqualifiziert).



Abb. 6: Blick nach Norden, mit Weg entlang der Kaufbeurener Straße und Baudenkmal⁶

Das Baudenkmal ist im Plangebiet nachrichtlich gekennzeichnet und wurde mit Festsetzung einer separaten Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke beachtet.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei solchen Bodeneingriffen „neue“ Bodendenkmäler gefunden werden, da gerade dieser Geländeabschnitt bisher nicht bebaut war. Auch wenn Eingriffe nicht tief gehen, können Siedlungsspuren gefunden werden.

9.3 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

⁶ Foto vom Plangebiet, WP 26.11.2024

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Bei der Auswahl des Standorts wurde auf eine integrierte Lage geachtet, so dass die Pumptrack-Anlage direkt mit Fahrrädern aus dem Stadtgebiet erreicht werden kann und motorisierter Individualverkehr vermieden werden kann. Zudem wurde auf eine Fläche zurückgegriffen, die bereits als öffentliche Grünfläche ausgewiesen war. Die Versiegelung mit Asphalt ist notwendig, wurde jedoch minimiert, so dass weiterhin ausreichend Grünflächen, auch für die Versickerung von Niederschlagswasser, zur Verfügung stehen.

9.4 Boden- und Grundwasserschutz

Aus der Aktenlage sind keine Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt oder das Landratsamt zu informieren.

Es liegt ein umwelt- und geotechnischer Bericht vor.⁷ Der Boden setzt sich bis zur erprobten Endtiefe aus Mutterboden, Verwitterungskiesen und Schmelzwasserkiesen zusammen. Ein Labor-Durchlässigkeitsversuch hat die Versickerungsfähigkeit der Schmelzwasserkiese bestätigt. Bis zur Untersuchungstiefe von 3,0 m wurde weder Schicht- noch Grundwasser aufgeschlossen. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Einstufung der Böden nach dem bay. Verfüll-Leitfaden zeigt eine schwache Belastung der Verwitterungskiese durch Kohlenwasserstoffe (Z1.1); im Übrigen zeigen die Proben keine Auffälligkeiten. Die abfallrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

Für weitere Informationen wird auf den als Anlage beigefügten Bericht verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zuwegung

Die Erreichbarkeit der geplanten Pumptrack-Anlage ist über den Geh- und Radweg unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze gesichert. Der Weg ist auch für Unterhalt und Pflege der Anlage ausreichend sowie für Rettungs- und Ver- bzw. Entsorgungsfahrzeuge befahrbar. Eine direkte Erreichbarkeit mit privaten Pkw-Fahrzeugen ist nicht erforderlich. Parkplätze für Besucher stehen im Umfeld des Veranstaltungsgeländes ausreichend zur Verfügung.

⁷ Umwelt- und geotechnischer Bericht, fm geotechnik, Amtzell, Nr. A2211019 vom 16.02.2023

Ver- und Entsorgung

Für die Anlage ist keine Wasserversorgung oder Abwasserentsorgung vorgesehen, da sie nicht erforderlich ist.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an Hauptversorgungsachsen und in der Nähe von vorhandenen Gebäuden (z.B. Veranstaltungshalle) wird davon ausgegangen, dass Löschwasser mit ausreichend Druck und Menge im Bedarfsfall zur Verfügung steht.

Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen und der Kanalbestand wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Eine Beleuchtung ist nicht vorgesehen, so dass auch keine Anbindung an das Stromnetz notwendig ist.

Zur Sammlung von Abfall und zum geregelten Abtransport sind öffentliche Mülleimer vorgesehen, die regelmäßig geleert werden.

Umgang mit Niederschlagswasser

Da eine Versickerung möglich und auch seitens des Vorhabens vorgesehen ist, wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan vorgenommen.

Im umwelt- und geotechnischen Bericht wird die Empfehlung ausgesprochen, die Verwitterungskiese mit geplanten Sickeranlagen zu durchstoßen und dabei die anschließenden bindigen Böden durch durchlässige Kies-Sand-Gemische zu ersetzen (s. Bericht, Seite 9).

Telekommunikation

Das Bauvorhaben wird nicht an die vorhandenen Telekommunikationsanlagen angeschlossen. Im Umfeld der Planung befinden sich vorhandene Leitungen der Deutschen Telekom, die von der aktuellen Planung nicht berührt sind. Bei Planänderungen ist rechtzeitig (mind. 4 Monate vor Baubeginn) mit der Planauskunft bzw. koordinierenden Stelle beim Versorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen.

Stromversorgung

Im nördlichen Bereich des geplanten Pumptracks befindet sich eine unterirdische Stromversorgungstrasse, die von der Rasentribüne überbaut wird. Der Leitungsverlauf und der im Lageplan gekennzeichnete Schutzstreifen wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung erläutert.

Von einer rechtlichen Sicherung der Leitung für diesen kurzen Abschnitt über eine Festsetzung im Bebauungsplan wird abgesehen.