

Stadt Marktoberdorf

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 66 "Hochwiesstraße" nach § 13 a BauGB



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 66 "Hochwiesstraße" nach § 13 a BauGB

AUFTRAGGEBER

Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1
87616 Marktoberdorf

Telefon: 08342 4008-0
Telefax: 08342 4008-65

E-Mail: info@marktoberdorf.de
Web: www.marktoberdorf.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Dr. Wolfgang Hell



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

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



BEARBEITER

Theresa Bartl - M.Sc. Urbanistik - Landschaft und Stadt
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 16.12.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Th. Bartl'.

Theresa Bartl
M.Sc. Urbanistik
Landschaft und Stadt

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3	Bauweise und Bauräume	9
1.4	Verkehrsflächen	10
1.5	Immissionsschutz	10
1.6	Grün- und Freiflächen	12
1.7	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	14
2	Örtliche Bauvorschriften	16
2.1	Dachgestaltung	16
2.2	Fasadengestaltung	16
2.3	Nebenanlagen	16
2.4	Einfriedungen	17
2.5	Sonstige Festsetzungen	17
3	Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen	19
3.1	Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen	19
3.2	Sonstige Hinweise durch Text	20
B	Begründung	24
1	Planungsanlass	24
2	Übergeordnete Vorgaben	24
2.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	24
2.2	Flächennutzungsplan	25
2.3	Rechtsgültige Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 35	26
3	Anwendbarkeit des § 13a BauGB	26
4	Das Plangebiet	27
4.1	Lage, Größe und Beschaffenheit	27
4.2	Topographie und Baugrund	27
4.3	Erschließung	28
4.4	Sonstiges	28
5	Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung	29

5.1	Städtebauliche Ziele	29
5.2	Grünordnerische Ziele	31
6	Festsetzungskonzept	31
6.1	Art der baulichen Nutzung	31
6.2	Maß der baulichen Nutzung	32
6.3	Höhenlage der Gebäude	34
6.4	Bauweise und Baugrenzen	35
6.5	Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	35
7	Schallimmissionen und -emissionen	36
7.1	Schallimmissionen	36
7.2	Passive Schallschutzmaßnahmen	37
7.3	Schallemissionen	37
8	Ver- und Entsorgung	37
8.1	Abwasserentsorgung	37
8.1.1	Schmutzwasser	37
8.1.2	Niederschlagswasser	38
8.2	Wasserversorgung	38
8.3	Energieversorgung	38
8.4	Müllbeseitigung	38
9	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	38
10	Artenschutzfachliche Belange	39
11	Flächenbilanzierung	47

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanzierung Plangebiet	47
Tabelle 2: Flächenbilanzierung Baufelder und Baukörper	48

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan	25
Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 8 vom 21.06.1971	26
Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr.35 vom 14.Oktober 1994	26

Präambel

A SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Marktoberdorf den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 66 „Hochwiesstraße“ in öffentlicher Sitzung am 16.12.2019 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 66 „Hochwiesstraße“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 66 „Hochwiesstraße“ besteht aus der Satzung vom 16.12.2019, der Begründung vom 16.12.2019 und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 16.12.2019.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf in der Fassung vom 18.11.2013
- Werbeanlagensatzung der Stadt Marktoberdorf in der Fassung vom 29.07.2013.

Präambel

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 66 „Hochwiesstraße“ bestehend aus der Satzung vom 16.12.2019, der Begründung vom 16.12.2019 und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 16.12.2019 dem Stadtratsbeschluss vom 16.12.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Marktoberdorf, den 17.1.2020



1. Bgm Dr. Wolfgang Hell

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 66 „Hochwiesstraße“ der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 23.1.20 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Marktoberdorf, den 24.1.2020



1. Bgm Dr. Wolfgang Hell

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

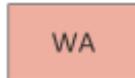
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Hochwiesstraße“ in der Fassung vom __.__.____ treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 und des Bebauungsplanes Nr. 8, außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 66 „Hochwiesstraße“ ersetzt.



Abgrenzung Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 66 „Hochwiesstraße“

1.1 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



Fläche für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarf Kinderbetreuungseinrichtung:

In der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuungseinrichtung“ ist nur eine Kinderbetreuungseinrichtung zuzüglich der jeweiligen Außenspielfläche zulässig.

Die Außenspielflächen sind im unmittelbaren Anschluss an die jeweilige Kindertageseinrichtung anzuordnen.

Gemeinbedarf Kapelle:

In der Gemeinbedarfsfläche „Kapelle“ ist nur eine kirchliche Einrichtung zulässig, hinter welcher etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung



Zulässige maximale Grundfläche, bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und ggf. Baulinien erzeugten Bauraum in Quadratmeter (m²) - gemäß Planzeichnung bezogen auf das jeweilige Baufeld.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO je Baufeld durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 1/3 überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO je Baufeld durch Erschließungswege um bis zu 1/4 überschritten werden. Erschließungswege sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Im Weiteren darf die festgesetzte maximale Grundfläche mit den nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Tiefgaragen) bis zu einer maximalen GRZ von 1,0 überschritten werden.



Zulässige maximale Geschossfläche, bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und ggf. Baulinien erzeugten Bauraum in Quadratmeter (m²) - gemäß Planzeichnung.

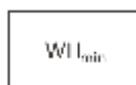
Ausnahmsweise können gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche Abstellflächen für Fahrräder in den Erdgeschossen der Baukörper unberücksichtigt bleiben, wenn diese Fläche ein Maß von 10 von 100 der im jeweiligen Baukörper vorgesehenen Geschossfläche im Erdgeschoss nicht überschreitet und keine weiteren städtebaulichen oder funktionalen Belange dagegensprechen.



Zulässige maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) - gemäß Planzeichnung.

Der festgesetzte Wert definiert die Bezugshöhe (+/-0,00 im EG) für die nachfolgend festgesetzten Wandhöhen der jeweiligen Baufelder. Die unterschiedlichen Höhenniveaus sind durch bauliche Anlagen, wie Stützmauern oder Sitzstufen/Treppen mit einer max. Höhe von 1,20 m auf Privatgrund abzufangen.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Zulässige minimale Wandhöhe, in Meter (m) - gemäß Planzeichnung. Gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EGmax) bis zur Oberkante der Dachattika.

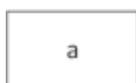


Zulässige maximale Wandhöhe, in Meter (m) - gemäß Planzeichnung. Gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EGmax) bis zur Oberkante der Dachattika.

1.3 Bauweise und Bauräume



Offene Bauweise



Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.



Baulinie

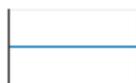
Ein oberirdisches Vor- oder Zurücktreten vor oder hinter Baulinien mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig.



Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig.

An die festgesetzten Baugrenzen darf auch dann herangebaut werden, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Balkone und geschlossene Vorbauten

Darüber hinaus können Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise durch Balkone und geschlossene Vorbauten innerhalb dieser Umgrenzungslinie bis zu 20 % je Geschossebene überschritten werden.

In Bereichen, in denen die Umgrenzungslinie über einer öffentlichen Fläche liegt, sind Balkone und geschlossene Vorbauten erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, öffentlich

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig.



Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig.



Umgrenzung der Flächen für unterirdische Stellplätze (TG) mit Zufahrten

Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) und deren Zufahrten sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind der Versorgung des Gebietes dienende, unterirdische Wärmeerzeugungsanlagen.

1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche: Eigentümerweg



Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußweg

Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten

Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten

Bei den Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist eine Mindestaufstellfläche von 5,0 m gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Ein- und Ausfahrtsbereiche sind in die Gebäude zu integrieren.

1.5 Immissionsschutz

**Außenwohn-
bereiche**

Außenwohnbereiche in den Erdgeschoßen, wie Terrassen sind an den Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig. Die davon betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



Außenwohnbereiche in den Obergeschoßen, wie Balkone sind an den Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig. Die davon betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspegel von 59 dB(A), tags gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

Schlafräume

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird. Die von einer Überschreitung der Beurteilungspegel betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumlufthanlagen vorgesehen wird.

**Baulicher
Schallschutz**

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

1.6 Grün- und Freiflächen



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage

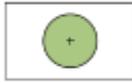
Die Gestaltung der Grünflächen ist nach den Vorgaben des Gestaltleitfadens für das Bauquartier Hochwiesstraße auszuführen.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die für die Ableitung von Hangwasser nach Starkregenereignissen zwingend notwendigen Maßnahmen sind innerhalb dieser Umgrenzung

zulässig. Die gemäß einer konkreten hydraulischen Prüfung zu treffenden Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Pflanzgebot Baum, Lage festgelegt

Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist bestimmt.

Der Standort des festgelegten Baums ist bestimmt. Die Lage des Baums darf, soweit grünordnerisch vertretbar, um max. 5 m geringfügig verändert werden. Ggf. sind die Arten gemäß Planzeichnung zu verwenden.

Pflanzgebot Baum

Im Bereich der Erschließungsflächen sind mind. 19 Laubbäume anzupflanzen. Pro Baufeld gem. Planzeichnung ist mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen. Die Lage ist variabel, wobei die Erreichbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden darf. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 18 – 20 cm Stammumfang.

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

**Private
Grünflächen**

Tiefgaragendecken müssen eine Mindestüberdeckung (Oberbodenauftrag, bzw. Aufbaumaterial von Verkehrsanlagen) von 0,80 m aufweisen. In den Bereichen, die für die Anpflanzung von Großbäumen vorgesehen sind, sind entsprechend dimensionierte Pflanzinseln anzulegen, die einen durchwurzelbaren Raum von insgesamt mind. 12 m³ und einer Höhe von mind. 1,20 m sicherstellen.

Die Gestaltung der Grünflächen ist nach den Vorgaben des Gestaltleitfadens für das Bauquartier Hochwiesstraße auszuführen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden und nachzupflanzenden Bäume beträgt mind. 18 – 20 cm Stammumfang.



Zu erhaltender Baum oder Baumgruppe mit Traufbereich und 1,5 m Schutzzone

Diese Bäume sind zum Erhalt nachweislich fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze einschließlich Obstbäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

1.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutz Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG, sind einzuhalten.

Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände werden die folgenden artenschutzfachlichen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

CEF 01



Anbringen von Fledermauskästen

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme sind vor der Fällung von Bäumen mit potentiellen Quartierstrukturen neun Fledermauskästen (drei pro abgehendem Strukturbaum) als potentielle Ausweich- oder Ersatzquartiere an geeigneten Gehölzen im Gebiet anzubringen.

CEF 02



Herstellung von Ausgleichsflächen für die Zauneidechse

Im Westen des Vorhabengebiets sind ca. 700 qm im Sinne der Zauneidechse als Ausgleich für Bebauung (Tiefgarage, Wege) sowie der teilflächigen Habitatentwertung durch Beschattung des Hangfußes anzulegen (Sandlinsen, Steinhäufen, Totholz/Reisighaufen, Sträucherpflanzung, Mahdgutübertrag) (Lageplan siehe BP). Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu beaufsichtigen.

CEF 03



Pflanzung heimischer Sträucher

Zur Habitataufwertung der Zauneidechse (Überwinterungs- und Ruhabitate) sind im Stammfußbereich erhaltenswerter großer Einzelbäume heimische Sträucher (z.B. Kornelkirsche, Schlehe, Liguster, Schneeball) zu pflanzen und entsprechend ihrer Ansprüche zu pflegen (Lageplan siehe BP; Größe der Pflanzfläche ca. 300 m², Pflanzverband 2 x 2 m).

V 01:

Verschluss von Höhlen in zu fällenden Bäumen

An den zu fällenden Bäumen mit potentiell nutzbaren Höhlenstrukturen sind Anfang Oktober die Einflugöffnungen durch die Umweltbaubegleitung so zu verschließen, dass Individuen die Höhlen jederzeit verlassen, diese jedoch nicht mehr aufsuchen können (Einwegeverschluss). Frühestens drei Tage nach dem Verschluss können die Bäume gefällt werden.

V 02:

Fledermaus- und Insekten-freundliche Beleuchtung

Im gesamten Baugebiet sind während der Bauphase

Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, deren Lichtkegel in Richtung Boden zeigen. Die zukünftige Straßenbeleuchtung sollte insekten- und fledermausfreundlich sein, d.h. Verwendung von LED Leuchtmitteln bis max. 3000 Kelvin (warm weiß) in gekofferten Leuchten.

V 03:**Errichtung eines Reptilienschutzzauns und Abfang von Zauneidechsen**

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist ein Zaun zur Abgrenzung des Baustellenbereiches zum Wiesenhang zu errichten. Zaunverlauf gem. Planzeichnung (Unschärfe 5 m). Die Funktionsfähigkeit ist durch die Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Im Baufeld befindliche Zauneidechsen sind durch die Umweltbaubegleitung abzufangen und in geeignete Bereiche (z.B. erstellte Ausgleichsfläche (CEF 02)) umzusiedeln.

V 04:**Schutzmaßnahmen gegen Beeinträchtigungen des Magerrasens**

Aufgrund der schutzwürdigen und sensiblen Flora und Fauna besonders der Hangbereiche des Areals hat eine Fällung von Bestandsbäumen motormanuell zu erfolgen. Die Rückung sollte mit Hilfe eines Seilschleppers durchgeführt werden. Auch für die Pflanzung neuer Gehölze ist eine Befahrung des Hangs unzulässig. Während der Bauphase ist ein Bauzaun als Schutz vor Befahrung sowie gegen Ablagerungen von Baumaterialien am Hangfuß aufzustellen.

V 05:**Besucherlenkung**

Zum Schutz der artenreichen Flora und Fauna der mageren Hangflächen sind Hinweisschilder zur Bedeutung und ökologischen Schutzwürdigkeit der Flächen entlang der Wege anzubringen. Ebenso sind die Erwerber der zukünftigen Wohnungen vom Eigentümer über die Schutzwürdigkeit des Hangs aufzuklären.

V 06:**Zeitliche Beschränkung für Gehölzentnahmen**

Bei der Gehölzentnahme sind generell die gesetzlichen Schonzeiten (01. März – 30. Sept., gemäß § 39 BNatSchG) zu beachten.

V 07:**Artenschutz an geplanter Kapelle**

Die Kapelle steht in einer Linie mit den Gehölzen der Westseite des Areals, daher sollte sie aus Vogelschutzgründen auf großflächige Glasfronten verzichten. Auch bei kleineren Glasflächen sollte Vogelschutzglas verwendet werden. Der Dachboden/ die Dachfläche der Kapelle sollte zudem für Fledermäuse zugänglich sein.

V 08:**Extensive Beweidung**

Zur Pflege des mageren Wiesenhangs sollte einmal jährlich eine extensive Beweidung durch Schafe erfolgen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachgestaltung



Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig.

Ausgenommen hiervon ist die Gestaltung des Baukörpers der Kapelle. In diesem Baufeld kann ausnahmsweise eine abweichende Dachform zugelassen werden.

Dachterrassen Dachterrassen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten Es sind nur technisch erforderliche Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zulässig. Die Anlagen sind mindestens 2,50 m von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen maximal 1,50 m über die Dachhaut hinausragen. Schornsteine und Abluftanlagen dürfen wenn technisch erforderlich 3,00 m über die Dachhaut hinausragen.

Dachbegrünung Flachdächer sind außerhalb der befestigten Bereiche (Attika, technische Anlagen) extensiv zu begrünen.

Die Einhausung der auf dem Dach installierten technischen Anlagen (z.B. Aggregate für Lüftung oder für Wärmepumpen) ist mit begrünten Blenden oder mit Rankgittern auszuführen.

2.2 Fassadengestaltung

Farbgestaltung Die Fassaden der Hauptgebäude sind in hellen, nicht-grellen Farben zu gestalten. Die Farb- und Materialwahl ist nach den Vorschlägen des Gestaltleitfadens für das Bauquartier Hochwiesstraße zu auszuführen.

2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen, Trafostationen und Müllauffstellflächen Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen, Kinderspielplätzen und Nebenanlagen für Kinderbetreuungseinrichtungen werden ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen oberirdischen Nebenanlagen sind außerhalb der Bauräume zulässig.

Soweit Trafostationen für das Planungsgebiet erforderlich sind, sind sie in ein Gebäude zu integrieren.

Örtliche Bauvorschriften

Abstell- bzw. Sammelstellen für Müll- und Wertstoffcontainer dürfen nur innerhalb der Bauräume bzw. in den Tiefgaragen untergebracht werden.

Im Bereich der Tiefgarageneinfahrten ist je Baufeld mindestens eine, vom öffentlichen Grund aus zugängliche, mindestens 30 m² große Abstellfläche für Müll- und Wertstoffcontainer zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag vorzusehen.

Von der Lage im Bereich der Tiefgarageneinfahrten kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang öffentlicher Bereiche im gesamten Baugebiet unzulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden bei:

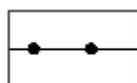
- Einfassung der Außenspielflächen der Kinderbetreuungseinrichtungen mit offenen Drahtzäunen oder Laubholzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über Geländekante,
- Einfriedung der Sockelzonen im Erdgeschoss mit einer maximalen Höhe von 1,50 m gegenüber dem nächst angrenzenden, tiefer liegenden Bodenniveau,
- Umgrenzung von Spielplätzen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über Geländekante,
- Zur Absturzsicherung im Bereich von Rampenbauwerken mit einer maximalen Höhe von 1,30 m über Geländekante.

Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.

2.5 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedliche Wandhöhen



Abgrenzung Baufelder

Örtliche Bauvorschriften

- Geländemodellierung** Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.
Die maximale Höhe zulässiger Böschungen beträgt 1,0 Meter.
- Versorgungsleitungen und technische Anlagen** Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.
Notwendige Entlüftungsanlagen sind unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Richtlinien und Verordnungen über Dach zu führen.
- Stellplätze, Stellplatzanlagen und TG - Entlüftung**
- Erforderliche Stellplätze sind nach geltender Satzung der Stadt Marktoberdorf über die Zahl und Größe der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) nachzuweisen:

Nach geltender Satzung der Stadt Marktoberdorf – Ziff. 4.4.1.2 sind bei Wohngebäuden für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von bis zu 75 m² ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Für jede Wohnung mit einer Wohnfläche von über 75 m² sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Abweichend von Ziff. 4.4.1.2 der geltenden Satzung sind 10% davon als Besucherstellplätze oberirdisch und Wohnortnah nachzuweisen.
 - Abweichend von Ziff. 4.4.1.3 der geltenden Satzung der Stadt Marktoberdorf soll die Anzahl der barrierefreien Stellplätze auf 3% (rechnerischer Wert ist aufzurunden) der gesamten Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze herabgesetzt werden.
Für PKW Stellplätze können angrenzende niveaugleiche Flächen, beispielsweise Verkehrsflächen in der Tiefgarage, Zuwegungen zu Häusern, etc. als Bewegungsflächen mitbenutzt werden, sofern es die Verkehrssicherheit erlaubt. (DIN 18040-2). Die Größe der barrierefreien Stellplätze muss mindestens 3,50 m x 5,00 m betragen. Oberirdische barrierefreie Stellplätze sind auch ohne Überdachung zulässig.
 - Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen.
 - Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezonen anzuordnen.

Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

**Fahrradstell-
plätze**

Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit gemäß der geltenden Satzung der Stadt Markt- oberdorf herzustellen und dauerhaft bereit zu halten.

Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der Bauräume zulässig und in die Gebäude bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zu integrieren.

Ausnahmsweise sind im Bereich der Hauszugänge Fahrradabstellplätze außerhalb des Bauraums für bis zu 8 Fahrräder pro Hauszugang ebenerdig und überdacht auf dem Privatgrundstück zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Soweit die den Stellplatz auslösende bauliche Nutzung ein kurzzeitiges Abstellen von Fahrrädern erfordert, wie z.B. für Kunden, sind offene Fahrradabstellplätze in geringer Anzahl auch außerhalb der Bauräume zulässig.

3 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen



Grundstücksgrenze, Planung



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan Nr. 8

Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8, werden im Überschneidungsbereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 66 „Hochwiesstraße“ ersetzt.



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan Nr. 35

Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8, werden im Überschneidungsbereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 66 „Hochwiesstraße“ ersetzt.



Bestehende Flurgrenzen mit Flurnummern



Gebäude Abbruch



Gebäude Bestand

Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen



Höhenlinien Planung



**Richtfunktrasse mit Schutzbereich
70 m bis 100 m über Grund**

3.2 Sonstige Hinweise durch Text

Pflanzliste

Es wird empfohlen, bei allen Pflanzmaßnahmen in den privaten Grundstücksflächen und in den öffentlichen Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen folgende Arten (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides*
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus*
Rotbuche	Fagus sylvatica*
Stiel-Eiche	Quercus robur*
Winter-Linde	Tilia cordata*

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula*
Hainbuche	Carpinus betulus*
Vogelkirsche	Prunus avium*

Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Stachelbeere	Ribes grossularia
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpina
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Die mit * gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgesetz (FoVG). Die Vorgaben des FoVG sind zu beachten.

Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

	Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.
Freiflächen-gestaltungsplan	Zur Sicherung der Qualität und Verträglichkeit des Außenraums ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
Bodenversiege-lung	Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Park- und Stellplätze sind soweit als möglich als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.
Schmutzwasser-beseitigung	Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
Niederschlags-wasser-beseitigung	Die Niederschlagswasserbeseitigung kann laut Baugrundgutachten vom 26.08.2016 über die belebte Bodenzone versickert werden. Weiterhin sind zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet folgende Versickerungsanlagen vorgesehen: <ul style="list-style-type: none"> - soweit als möglich soll die örtliche Versickerung über die belebten Oberbodenschichten erfolgen - bei Anwendung von unterirdischen Rohr-Rigolen-Systeme ist eine Vorreinigung nach dem Merkblatt DWA-M153 erforderlich. Überschüssiges Wasser kann in die städtische Kanalisation eingeleitet werden.
Grundwasser	Im Weiteren bedürfen der Aufschluss von Grundwasser im Zuge der baulichen Tätigkeiten (Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen) sowie das Einbringen von Bauteilen ins Grundwasser (Tiefgaragen) grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
Oberflächenge-wässer, Hang- und Schichtwasser	Ggf. mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hang- bzw. Schichtwasser sichern muss. Zum Schutz vor Wassereintritt in die Gebäude wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte soweit als möglich in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen. Ein Abführen von Hangwasser in benachbarte tiefergelegene Grundstücke ist nicht zulässig

Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz Im Plangebiet ist der Fund etwaiger Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Nr. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Nr. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Brandschutz und Flächen für die Feuerwehr **Hydrantennetz** Ausbau des Hydrantennetzes im Sinne des Merkblatts Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter S 331 und W 405 und ggf. Ermittlung des Löschwasserbedarfs. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Es wird auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Öffentliche Verkehrsanlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmung etc. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dabei für Fahrzeuge bis 16t / Achslast 10t ausgelegt sein. Gebäude oder Gebäudeteile müssen in einem Abstand von max. 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein. Bei Sackgassen sind die Wendehammer so auszubilden, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr nutzbar sind (Durchmesser mind. 18 Meter, bei Fahrzeugen mit Drehleiter mind. 21 m).

Aufenthaltsräume und Rettungswege

Aufenthaltsräume von nicht ebenerdig liegenden Geschossen müssen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege verfügen. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- Antennen und Satellitenanlagen** Antennen und Satellitenanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen und auf den Dachflächen zu installieren.
- Landwirtschaftliche Immissionen** Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Lärm-, Staub und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.
- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Marktoberdorf erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Marktoberdorf und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Zur Deckung des akuten Wohnungsbedarfs hat die Stadt Marktoberdorf beschlossen, den aufgegebenen Klinikstandort umzunutzen. Zukünftig soll auf der bislang brachliegenden Fläche Geschosswohnungsbau mit modellhaftem Charakter für integrativen und nachhaltigen Städtebau entstehen.

Wohnungsbau für Menschen mit geringem Einkommen hat für die Stadt Marktoberdorf hohe Priorität. Um die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum abdecken zu können, sollen Angebote für alle Altersklassen, Geringverdiener sowie betreutes Wohnen für Senioren und Behinderte geschaffen werden.

Vorliegender Bebauungsplan schafft auf Basis des Konzeptes aus dem vorausgegangenen Wettbewerb die Grundlage für die Realisierung von fünf Baufeldern Geschosswohnungsbau sowie einer Kindertagesstätte.

Die Stadt Marktoberdorf weist durch ihre naturräumliche Lage sowie die Lage in einem Netz hochwertiger Erreichbarkeitsinfrastruktur eine hohe Qualität als Wohnstandort auf. Die Kreisstadt selbst kann durch ihr großes Angebot an Bildungseinrichtungen mit weiterführenden Schulen, kulturellen Veranstaltungen sowie vielfältigen beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten eine hohe Standortbindung entwickeln.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Stadt Marktoberdorf wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom März 2018 als zentraler Ort (Mittelzentrum) im allgemeinen ländlichen Raum definiert. Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms ist zunächst bei allen Planungsvorhaben der Grundsatz 3.1 - Flächensparen einschlägig:

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Als weitere Voraussetzung ist das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu nennen. Hierzu wird in Punkt 3.2 auch aufgeführt, dass die *„vorrangige Innenentwicklung [...] für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich [ist], da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können.“* Und weiter *„um die Innenentwicklung zu stärken, müssen für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“*

Übergeordnete Vorgaben

Im Allgemeinen gibt das LEP in Grundsatz 1.3.2 die Vorgabe, „die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren [...] bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [zu berücksichtigen]. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.“

Darüber hinaus ist „die Verkehrsinfrastruktur [...] in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.“ (vgl. Ziel 4.1.1)

Beim gegenständlichen Vorhaben handelt es sich ausschließlich um die Überplanung einer vormals bereits bebauten Fläche. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch an die Stadtstruktur bereits angebunden und kann somit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sicherstellen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kreiskrankenhaus sowie im westlichen Bereich, Wohnbaufläche dargestellt. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich westlich und nördlich Wohnbauflächen, östlich grenzt die Parkplatzfläche des ehemaligen Krankenhauses an welche Richtung Osten durch vorgesehene Wohnbaufläche weitergeführt wird.

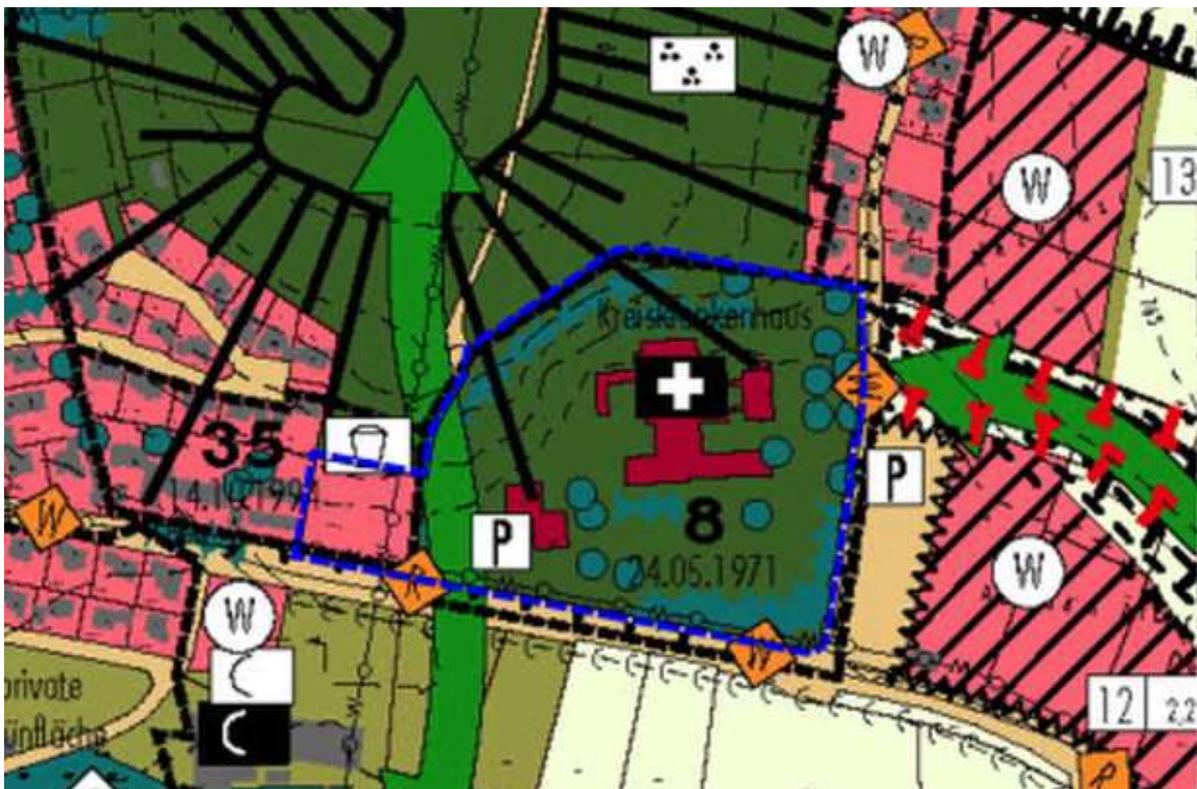


Abbildung 1: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ohne parallele Änderung oder Ergänzung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Anwendbarkeit des § 13a BauGB**2.3 Rechtsgültige Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 35**

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus den rechtsgültigen Bebauungsplänen Nr. 8 vom 21.06.1971 und Nr. 35 vom 14.10.1994 werden innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Hochwiesstraße“ ersetzt. Der nichtbehandelte bzw. außerhalb des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Bereich bleibt weiter in seiner Form unverändert rechtskräftig.

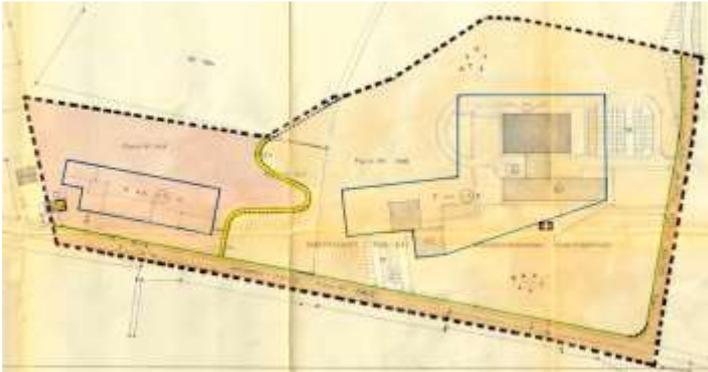


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 8 vom 21.06.1971



Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr.35 vom 14.Oktober 1994

3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der gegenständliche Bebauungsplan ist als Wiedernutzbarmachung bzw. als (Wieder-) Aufnahme einer Nutzung auf einer nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsfläche nach § 13a BauGB zu beurteilen. Da bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 8) für den zu überplanenden Bereich vorliegt, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Laut Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (2013) BauGB, Band II, § 13a Rn. 35 wird für Abgrenzungsfälle zum Außenbereich davon ausgegangen, dass Flächen im Sinne des § 30 Abs.1 und 2 als grundsätzlich durch die kommunale Planung zum Siedlungsbereich zugeordnet betrachtet werden und damit von einem Bereich der Innenentwicklung auszugehen ist.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB wird wie im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Ferner wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Das Plangebiet

4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortseingang der Stadt Marktoberdorf. Das Umfeld des Planungsgebietes ist in westlicher sowie nördlicher Richtung durch Wohnbebauung geprägt. Gegenwärtig liegt die bereits freigemachte Fläche des ehemaligen Krankenhauses brach.

Der Geltungsbereich beinhaltet jeweils Teilbereiche der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 467/53 (Teilfläche), 1754/21 (Teilfläche), 1648/2, 1660, 1580/5, 1664/2 (Teilfläche), 1580, sowie 1400/2 (Teilfläche) und hat eine Größe von insgesamt ca. 6,0 ha.

4.2 Topographie und Baugrund

Im Plangebiet befinden sich hochwürmeiszeitliche Schotter und Moränenablagerungen. In den tieferen Bereichen sind jüngere Schotterkörper vorherrschend, welche grundwasserführend sind. Die im Plangebiet vorzufindenden Auffüllungen bestehen aus schluffig, teilweise organischem Material.

Auf dem Grundstück liegt tragfähiger Baugrund in Form der Schmelzwasserablagerungen vor. Laut Baugrundgutachten vom 26.08.2016 liegen „(ü)ber den Schmelzwasserablagerungen (...) lokal heterogene, gering tragfähige Auffüllungen, die für einen Abtrag von Gebäudelasten nicht geeignet sind. Laut Baugrundgutachten „können Gebäude auf tragenden, elastisch gebetteten Stahlbetonbodenplatten oder auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden.“

Der exakte Bettungsmodulverlauf ist nach Angaben von Lasten über den Streifenmodul anhand einer Setzungsberechnung zu ermitteln.

Grundwasser ist bei etwa 13 bis 17 m unter der Geländeoberkante (723 m ü. NHN) vorzufinden. Die Grundwasserströmungsrichtung wurde von Südwesten nach Nordosten in Richtung Stadtmitte gemessen.

Der Geltungsbereich liegt auf einer mittleren Höhenlage von 742 m ü. NHN. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches beträgt der Höhenunterschied zum Höhenrücken der Luitpoldhöhe („Buchel“) bis zu 20 m. Der südliche Teil des Planungsgebietes ist als weitgehend eben zu bezeichnen.

Nördlich grenzt zudem das Naherholungsgebiet „Buchel“ an, durch welches eine fußläufige Anbindung an die Innenstadt gegeben ist.

Das Gelände ist im Bereich der ehemaligen Krankenhausbauten ca. 1 bis 2 m aufgefüllt. Tragfähiger Baugrund liegt wiederum 1 bis 2 m unterhalb der Auffüllungen. Für die vorliegende Planung wurde von einer normalen Flachgründung ausgegangen.

Die nachgewiesenen Kiese weisen laut Baugrundgutachten eine sehr gute Durchlässigkeit auf. Eine Niederschlagswasserbeseitigung über die belebte Bodenzone ist somit ohne Bedenken möglich.

Das Plangebiet

4.3 Erschließung

Die das Planungsgebiet östlich begrenzende Saliterstraße mündet im Weiteren in die Füssener Straße (B 472). Südlich begrenzt die Hochwiesstraße das Gebiet, welche in die östlicher Richtung in die Meichelbeckstraße mündet und in westlicher Richtung als Bundesstraße 16 weitergeführt wird. Durch diese Verbindungen ist das Wohngebiet gut an die Innenstadt und somit an die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie überörtliche Verbindungsstraßen angebunden.

An der Hochwiesstraße lag während der Betriebszeit des Krankenhauses eine Haltestelle der Stadtbuslinie mit Anbindung an die Innenstadt, welche stillgelegt wurde. Die aktuell nächstgelegene Station ist „Saliterstraße/ Ecke Reckenschwangweg“ etwa 500 m nördlich des Plangebiets in Richtung Innenstadt.

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Apotheke, Einkaufsmarkt, ca. 700m westlich), sowie das Naherholungsgebiet Ludwigshöhe „Buchel“ (ca. 800 m nördlich) und die Innenstadt sind fußläufig erreichbar.

Die innere Erschließung erfolgt über Zufahrten von der Hochwiesstraße und der Saliterstraße. Die L-förmige Hapterschließung wird durch kurze Stichstraßen vervollständigt, diese sind Zufahrten zu Tiefgaragen und Feuerwehruzufahrten zugleich. Die Hapterschließung selbst wird als „Shared Space“ vorgesehen, welcher für motorisierten Verkehr, Radfahrer und Fußgänger gleichermaßen nutzbar gemacht wird. Durch den so entstehenden Straßenraum wird die Durchfahrtsgeschwindigkeit minimiert. Die Ausbaubreite variiert aufgrund des gemeinsam genutzten Raums zwischen 5 und 20 Metern.

Der oberirdische ruhende Verkehr wird entlang der Hauptachse als Längs- und Querparker angeordnet. Alle weiterhin erforderlichen Stellplätze werden in den Tiefgaragen untergebracht.

Die Durchführung kommunaler Unterhaltungsmaßnahmen (Abfallentsorgung, Schneeräumung etc.) ist durchgängig gewährleistet.

4.4 Sonstiges**Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden (siehe textliche Hinweise).

Altlasten

Zum Zeitpunkt der Planung lag keine Altlastenuntersuchung vor. Altlastenflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bei den Flächen im Hangbereich nördlich, nordwestlich und westlich der geplanten Bebauung handelt es sich um sowohl nach § 30 Abs. 2 Satz 3 BNatschG sowie nach Art. 23 Abs. 1 Satz 4 BayNatschG gesetzlich geschützte Biotope. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

Oberflächenwasser/ Starkregen

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeichen möglich. Von den Bauherren sind daher im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (wasserdichte Keller; Lichtschächte; Kellerabgänge, Türen und Fenster; ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite, Garageneinfahrten usw.). Bereits bei der Planung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass diese so auszubilden sind, dass Überflutungen von bspw. Kellern vermieden werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

Für öffentliche Flächen ist durch hydraulische Berechnung zu prüfen inwieweit Maßnahmen zu treffen sind.

Sonstige Schutzgebiete

Bei den Flächen im Hangbereich nördlich, nordwestlich und westlich der geplanten Bebauung handelt es sich um sowohl nach § 30 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG sowie nach Art. 23 Abs. 1 Satz 4 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

5 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

5.1 Städtebauliche Ziele

Die Entwicklung des Plangebiets basiert auf den Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbes für das gegenständliche Plangebiet. Das Planungskonzept wurde dabei im Zuge des Planungsprozesses weiterentwickelt.

Ziel ist es am Ortseingang von Marktoberdorf eine aus städtebaulicher und architektonischer Sicht modellhafte Bebauung zu entwickeln. Es sollen Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen und eine Monostruktur hinsichtlich Gestaltung und Nutzung vermieden werden. Trotz der Neubebauung soll darauf geachtet werden, dass eine Verzahnung von umgebender Landschaft und Siedlungskörper entstehen kann.

Die Umnutzung des bisher brachliegenden Geländes des ehemaligen Kreiskrankenhauses bedeutet eine Aufwertung des prominenten Standortes am östlichen Ortseingang sowie der bestehenden Wohnbebauung der Umgebung. Der so entstehende Wohnraum begegnet zudem der dauerhaft hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Marktoberdorf.

Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung

Wohnungsbau für Menschen mit geringem Einkommen hat für die Stadt Marktoberdorf hohe Priorität. Um die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum abdecken zu können, sollen Angebote für alle Altersklassen, Geringverdiener sowie betreutes Wohnen für Senioren und Behinderte geschaffen werden.

Städtebaulich berücksichtigt die Anordnung der sechs Baufelder und die Ausrichtung der Baukörper zum einen die topographischen Gegebenheiten der Hangkante im Norden und Nordwesten zum anderen die Lärmsituation in der südlich anschließenden Hochwiesstraße.

Der Baukörper im Westen ergänzt räumlich und funktional den angrenzenden Siedlungskörper und bildet so den Übergang zwischen Bestand und Neubebauung.

Innerhalb des Planungsgebietes soll eine Bebauung entstehen, die keinen klassischen Blockrand vorsieht. Trotzdem ist für die Entwicklung von gemeinschaftlichen Nachbarschaften und ausreichender Privatheit die Ausbildung von Höfen ein wesentliches Entwurfselement. Je Baufeld sollen drei unterschiedliche Bautypologien ausgebildet werden um Durchlässigkeit zu erhalten und die Höfe stadt- und naturräumlich zu verknüpfen. Ebenso entsteht durch die Kombination verschiedener Bautypologien eine ausgeglichene Mischung an verschiedenen Wohnformen für verschiedene Preisniveaus und Bevölkerungsgruppen.

Zeile

Im Süden des Plangebiets soll der Lärmbelastung durch die Hochwiesstraße begegnet werden. Innerhalb des Quartiers soll die Zeilenbebauung zur Ausbildung von Raumkanten dienen und dem Gebiet eine klare Abgrenzung und Zonierung geben.

Stadthaus

Ost-West orientiert werden Baukörper entwickelt, die als Zeile mit Geschosswohnungsbau oder als Stadthäuser ausgebaut werden können. Um städtebaulich eine eindeutige Aussage und Abgrenzung gegenüber den übrigen Gebäuden der Baufelder machen zu können gibt es für diese Gebäude eine klare Zuordnung zum Innenhof mit entsprechender Zuordnung von Privatgärten.

Punkthäuser

Die Punkthäuser sollen als besondere Typologie für das entstehende städtische Quartier entstehen. Die fünfgeschossigen Gebäude bieten durch ihre Südost- Südwestorientierung einen freien Blick über das Plangebiet und in Richtung Alpen. Gleichzeitig kann das Quartier einen urbanen Charakter entfalten.

Der städtebauliche Entwurf, welcher asymmetrischen Gebäudevolumen vorsieht, garantiert, dass pro Baufeld ein optimal nutzbarer Freiraum entsteht, der zum einen Durchlässigkeit und Interaktion zwischen den Baufeldern zulässt, zum anderen introvertierte Orte entstehen lässt, die einer Nutzung von halböffentlichem und privaten Flächen gerecht werden kann.

Es wurde darauf geachtet, dass die Gebäudehöhen so konzipiert werden, dass eine qualitätvolle hochwertige, effiziente und zeitgemäße Wohnraumentwicklung ermöglicht werden kann. Das Erscheinungsbild soll in sich ruhig und homogen wirken.

Festsetzungskonzept

5.2 Grünordnerische Ziele

Die bestmögliche Integration des Planungsgebiets in die umgebende Landschaft wird über grünordnerische Festsetzungen sichergestellt. Neben der räumlichen Anordnung der Baukörper soll gewährleistet werden, dass eine möglichst durchgängige und standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden kann.

Das Landschaftsbild der Umgebung wird geprägt durch den Baumbestand des Höhenrückens der Lutpoldhöhe. Um ein durchgängig homogenes Bild, auch hinsichtlich der Bepflanzung zu schaffen, soll ein Großteil des Baumbestands erhalten und in die Gebäudeanordnung integriert werden. Innerhalb der Baufelder sollen Einzelbäume in den Höfen Identität schaffen. Spezifische Baumarten welche sich von den vorherrschenden Baumarten im Straßenraum und auf der „Buchel“ absetzen sind dabei die wesentlichen Elemente.

Das zu erhaltende Rahmengrün gibt den Baufeldern ihre Form, was sich deutlich entlang der Hochwiesstraße und im Bereich der Kindertagesstätte abzeichnet. Die Neupflanzung einer Rotbuche in geeigneter Pflanzqualität gibt dem östlichen Quartierseingang einen angemessenen Auftakt. Stellplätze sollen im gesamten Plangebiet baumüberstanden sein, bestehende Bäume bleiben erhalten, in Bereichen ohne Baumbestand werden Einzelbäume ergänzt.

Entlang der Saliterstraße wird die vorhandene Grünstruktur unterbrochen, um das Quartier vom Ortseingang kommend wahrnehmbar zu machen.

Durch oben beschriebene Maßnahmen soll eine Verzahnung der umgebenden Grünstruktur mit der Baustruktur des Plangebiets erreicht werden.

6 Festsetzungskonzept**6.1 Art der baulichen Nutzung****Allgemeine Wohngebiete**

Im Geltungsbereich werden insgesamt sechs Baufelder als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt sowie zwei Flächen für den Gemeinbedarf.

Hier sind gemäß § 4 BauNVO Wohngebäude und der Versorgung des Gebiets dienende Läden ebenfalls Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Nicht zugelassen wurden die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO, also Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Stadt Marktoberdorf sieht im Plangebiet kein Erfordernis und auch keinen Bedarf an weiteren, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, auch nicht an Betrieben der Beherbergung. In den Allgemeinen Wohngebieten wird somit ein Schwerpunkt für Wohnen,

Festsetzungskonzept

durchmischt mit den im WA allgemein zulässigen Nutzungen, vorwiegend in den Erdgeschosszonen gesehen.

Die einzelnen Baufelder werden jeweils durch drei Baukörper verschiedener Typologien sowie begrünten Innenhöfe geprägt. Um ein behagliches Nutzungsgefüge und eine angebrachte Frequentierung zu bewirken, werden private und halböffentliche Bereiche in angemessenem Verhältnis in den einzelnen Höfen platziert.

Für die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte ist die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Zentriert am Quartierseingang soll in der Nähe zu den vorgesehenen Wohnungen der Lebenshilfe eine gut erreichbare, für Hol- und Bringverkehr leicht zugängliche Anlage entstehen.

Die Gemeinbedarfsfläche Kapelle stellt eine Platzhalterfläche dar, auf der gegebenenfalls eine Kapelle errichtet werden soll. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche stellt sicher, dass an dem städtebaulich funktional eigenständigen Standort im Hang eine kirchliche Anlage errichtet wird, die einem nicht bestimmten Teil der Bevölkerung zugänglich ist. Eine Anlage welche privatwirtschaftlichem Gewinnstreben nachkommt, soll hier verhindert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf dient der Nachverdichtung. Das Planungsgebiet befindet sich in innenstadtnaher Lage, circa 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Ziel ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern (§ 1 BauGB).

So gilt es hier eine angemessene Dichte für ein der Nachverdichtung dienendes Quartier zu erreichen. Innerhalb des Stadtgebiets besteht ein großer Flächenbedarf mit hohem Nutzungsdruck. Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des heute nicht mehr genutzten Planungsgebiets ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und entspricht damit grundsätzlich auch der Regionalplanung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete mit der maximalen Grundfläche (GR) und einer maximalen Geschossfläche (GF) in m² festgesetzt.

Die Baugebiete weisen eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen maximal ca. 1,6, für die Baufelder WA 1 bis 6 sowie ca. 0,8 für die Gemeinbedarfsfläche, bezogen auf die den Baufeldern zugeordneten privaten Grundstücksflächen auf. Damit liegen die Werte der Nutzungsdichte teilweise über den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, die für die Geschossflächenzahl Werte für WA zu 1,2 vorsehen.

Der Aspekt der erdgeschossigen Unterbringung von Fahrrädern soll gefördert werden, um das Plangebiet besonders für Radfahrer attraktiv zu gestalten – gut situierte und erreichbare Abstellflächen für Fahrräder in den jeweiligen Baukörpern erleichtern hier den Zugriff auf das umweltfreundlichere Fortbewegungsmittel. Daher wurde unter Ziff. 1.2 der Satzung definiert, dass gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche Abstellflächen für Fahrräder in den Erdgeschossen der Baukörper unberücksichtigt bleiben, wenn diese Fläche ein Maß von 10 % der im jeweiligen

Festsetzungskonzept

Baukörper vorgesehenen Geschossfläche im Erdgeschoss nicht überschreitet und keine weiteren städtebaulichen oder funktionalen Belange dagegensprechen.

Die Planung berücksichtigt eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) für die Baufelder ohne die Gemeinbedarfseinrichtung von ca. 0,35. Dieser Wert darf um bis zu 1/3 mit Terrassen und Erschließungswegen sowie mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden.

Die angestrebte städtebauliche Dichte in Verbindung mit dem Ziel einer Verknüpfung von Siedlungskörper und Landschaft macht es zum einen nötig Stellplätze unterirdisch unterzubringen um einen durchgängigen unverstellten öffentlichen Raum zu entwickeln, zum anderen aber auch den privaten Raum ausreichend honorieren zu können.

Begründung der Überschreitungen der Obergrenzen i.S.v. § 17 Abs.2 BauNVO

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass die Baunutzungsverordnung (BauNVO) flächendeckend im gesamten Bundesgebiet gültig ist, somit also dieselben Obergrenzen der einzelnen Gebietskategorien in Innenstädten, wie in ländlichen Gebieten vorgegeben werden.

Die Obergrenzen können nach § 17 Abs.2 BauNVO überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe es erfordern, die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sind bzw. werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, die Bedürfnisse des Verkehrs berücksichtigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

In den Baufeldern geht die Nutzungsdichte über die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO hinaus.

Diese Überschreitung der Obergrenze ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und begründet sich aus der besonderen örtlichen Situation und der Lage des Planungsgebietes im Stadtgefüge:

Durch die hohe Nachfrage an Wohnbauflächen ist es essentiell eine angemessene Dichte zu erreichen, welche der Errichtung eines der Nachverdichtung dienenden, unabhängigen Viertels gerecht wird.

Mit einer flächensparenden kompakten aber dennoch durchlässigen Bebauung und einer bestimmten lärmabschirmenden Höhenentwicklung von 3-6 Geschossen kann bei der Lage des Baugebietes an der Hochwiesstraße eine Bebauungsstruktur mit lärmgeschützten Wohnlagen erreicht werden. Daraus resultiert die vorliegende Bebauungsstruktur mit einer hohen baulichen Dichte.

Das festgesetzte Maß der Nutzung ist auch erforderlich, um dem vordringlichen Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Im Bereich der Stadt Marktoberdorf stehen angesichts des Entwicklungsdrukkes für Wohnraum nur begrenzt geeignete Flächen zur Deckung des Wohnbedarfes zur Verfügung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung in allen Baugebieten ist gewährleistet, alle Stellplätze sind größtenteils in Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Darüber hinaus sind

Festsetzungskonzept

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Entwicklung und Bepflanzung der Freiflächen sowie zum Lärmschutz vorgesehen.

Sonstige öffentliche Belange stehen den geplanten Nutzungsüberschreitungen nicht entgegen.

Höhenbezugsmaß

Für jedes Baufeld wurde auf Grundlage der örtlichen Vermessung eine maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) definiert, um sicherzustellen, dass die Baukörper sich in den umgebenden Geländeverlauf einfügen und eine höhenmäßige Anbindung an die bestehenden, angrenzenden Straßenhöhen realisierbar ist. Die festgesetzten Maße stellen hierbei Maximalhöhen dar, Verschiebungen nach unten sind zulässig.

Der festgesetzte Wert definiert auch die Bezugshöhe (+/-0,00 im EG) für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen der jeweiligen Baufelder.

Ziel der künftigen Planungen der Gebäude und Freianlagen ist, die unterschiedlichen Höhenlagen im Plangebiet sorgfältig auszumitteln und somit die Freiflächen und Wege zwischen den Gebäuden mit den künftigen Eingangshöhen schwellen- und barrierefrei ausgestalten zu können.

6.3 Höhenlage der Gebäude

Um dem städtebaulichen Ziel eines nutzungsgemischten Quartiers begegnen zu können, ist es essentiell, eine angemessene Dichte zu erzeugen und damit auch entsprechende Gebäudehöhen zu erreichen. Innerhalb des Stadtgebiets besteht ein enormer Flächenbedarf. Die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung des aufgegebenen Klinikstandortes ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Darüber hinaus bildet das Planungsgebiet ein eigenständiges Quartier, unmittelbar angrenzende Nachbarquartiere im Norden und Westen sind durch natürliche Hanglagen stadträumlich getrennt.

Die vorgeschlagenen Baustrukturen sichern durch die sensibel auf die vorgegebene Ausgangslage bezüglich Hanglage und Lärmbelastung durch die Hochwiesstraße eine hohe stadträumliche Qualität mit einer Kombination aus drei Bautypologien und gut nutzbaren und durchlässigen privaten und öffentlichen Grünräumen. Damit kann auch ein hoher Wohnwert für das Neubauquartier erreicht werden.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Festsetzung abweichender Abstandsflächen kann entfallen, da die Festsetzungen zu Baugrenzen, Baulinien und der Wandhöhe ausreichend sind.

Die dichte Gebäudeabfolge ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Hofbildung erfüllen zu können. Die Gebäudeabfolge wurde schon im Wettbewerbsbeitrag hinreichend überprüft. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gewährleistet. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist gegeben, betroffene Bereiche der geringen Abstandsflächen sind lediglich die Engstellen der aufgebrochenen Blöcke.

Festsetzungskonzept

Folgendes wurde im Einzelnen festgestellt:

Der Bauraum der Kinderbetreuungseinrichtung an der Saliterstraße weist eine Wandhöhe von 7,5m auf, dies entspricht im Wohnungsbau zwei Geschossen.

6.4 Bauweise und Baugrenzen

Ziel ist es für ein Quartier, welches der Nachverdichtung und damit der Begegnung des akuten Wohnraumbedarfs dient, eine angemessene Dichte zu erzeugen.

Die vorgeschlagenen Baustrukturen sind Resultat des vorangegangenen Wettbewerbs. Der städtebauliche Entwurf sieht kompakte Baufelder mit gut nutzbaren privaten und öffentlichen Freiräumen vor. Durch die offene Gestaltung der einzelnen Baufelder wird eine hohe Durchlässigkeit und ein enger Bezug zur umgebenden Landschaft geschaffen.

Um die Gestaltung des Quartiers als Auftakt am Ortseingang sichern zu können, werden Baulinien zur Erzeugung städtebaulich prägnanter Kanten festgesetzt.

Die Baufenster sind relativ nah an die asymmetrische Gestaltung der Baukörper gehalten um die im aufwändigen Planungsprozess entwickelte Abfolge von privaten und öffentlichen Freiräumen sicherzustellen und gleichzeitig die städtebaulichen Ziele hinsichtlich Hofbildung, Durchlässigkeit sowie einen hohen Wohnwert zu gewährleisten. Die Baufenster wurden daraufhin so gelegt, dass diese städtebaulichen Ziele in den Baufeldern erreicht und umgesetzt werden können.

6.5 Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die weiteren Festsetzungen zur baulichen Gestaltung umfassen im Wesentlichen die Dachgestaltung der Gebäude. Um grundsätzlich eine homogene Dachlandschaft zu erzielen, wurden im ganzen Baugebiet einheitlich nur extensiv begrünte Flachdächer zugelassen.

Bei der Gestaltung der Dachlandschaft wurden ergänzende Festsetzungen zu Dachaufbauten gewählt, sodass diese in Ihrer Anordnung und Höhenentwicklung vom Straßenraum aus möglichst nicht einsehbar sind. Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien sind im Rahmen dieser Festsetzungen zulässig.

Neben den Gestaltungsmaßnahmen werden im Zuge der Planung auch die geltenden Satzungen für Werbeanlagen und Anzahl und Ausführung von Stellplätzen der Stadt Marktoberdorf mit aufgenommen.

Fahrradstellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche, bzw. in den Tiefgaragen angeordnet werden. Ausnahmsweise sind im Bereich der Hauszugänge Fahrradabstellplätze außerhalb des Bauraums für bis zu 8 Fahrräder pro Hauszugang ebenerdig und überdacht auf dem Privatgrundstück zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Auch Abstell- bzw. Sammelstellen für Müll- und Wertstoffcontainer dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche, bzw. in den Tiefgaragen untergebracht werden.

Schallimmissionen und -emissionen

Parallel zu den Vorgaben dieser Satzung wird ein Gestaltungsleitfaden zur künftigen Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen entwickelt. So kann für die Planung der Baufelder eine qualitätsvolle Umsetzung der städtebaulichen Ziele sichergestellt werden.

7 Schallimmissionen und -emissionen

Das Plangebiet liegt insbesondere im Einwirkungsbereich der Hochwiesstraße. Eine schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der DIN 18005 war daher erforderlich.

7.1 Schallimmissionen

Die Orientierungswerte sind laut Schallgutachten von April 2019 im Plangebiet um bis zu 7 dBA überschritten. Die Überschreitung beschränkt sich jedoch auf die südlichen Fassaden der im Süden gelegenen Gebäude. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV sind lediglich im Süden der Baufelder WA 1 und WA 2 nicht eingehalten. Überschreitungen zur Nachtzeit sowie der Lärmvorsorgewerte wurden ebenso nur an den Südlichen Gebäuden gemessen.

Aufgrund der Überschreitung sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Deshalb wurden folgende untersucht:

Um der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines dichten urbanen Quartiers zur Begegnung des aktuellen Wohnraumbedarfs Rechnung tragen zu können ist die Festsetzung eine Allgemeinen Wohngebiets notwendig.

Die Anordnung der Baukörper ist Ergebnis des vorangegangenen Wettbewerbs. Ein immissionstechnisch wirksames Abrücken der Baukörper von der Hochwiesstraße als Lärmquelle würde die städtebauliche Grundordnung des Entwurfes soweit einschränken, dass dieser nicht mehr umsetzbar wäre. Aus stadplanerischen Gründen (Hofbildung) wurde daher eine Verschiebung der Baukörper von der Lärmquelle ausgeschlossen.

Durch die Anordnung der Baukörper quer zur Hochwiesstraße kann aber zumindest eine Abschirmung der dahinterliegenden Baukörper bewirkt werden.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist zum Einen aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht nicht wünschenswert zum Anderen wäre durch die Errichtung einer baulichen Anlage ein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand und somit in eine artenschutzrechtlich relevante Fläche notwendig.

Die Einhaltung der Lärmvorsorgewerte der Außenbereiche ist bis etwa 25 m Abstand zur Straßenachse gegeben. Für die Obergeschosse sind die Werte an den südorientierten Außenfassaden um 15 dB(A) überschritten.

Da wie oben ausgeführt aktive Schallschutzmaßnahmen nicht oder nur sehr eingeschränkt umgesetzt werden wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Entlang der Saliterstraße sind die Werte eingehalten bzw. unterschritten.

Ver- und Entsorgung

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wurde aufgrund der städtebaulichen Lage und Wichtigkeit als Ortseingang verzichtet. Die Planung sieht passive Lärmschutzmaßnahmen für die der Hochwiesstraße zugewandten Gebäude vor.

Als passive Lärmschutzmaßnahmen sind Maßnahmen an der Quelle sowie an den betroffenen Fassaden möglich.

Da in vorliegendem Fall die Hochwiesstraße als Lärmquelle behandelt werden müsste, die Reduktion des Lärms lediglich bis zu 4 dB(A) betragen würde und die Hochwiesstraße nicht vollumfänglich im Geltungsbereich liegt, wird eine Maßnahme an der Quelle für den gegenständlichen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Für belärmte Gebäude wird daher festgesetzt, dass Schlafräume und Kinderzimmer an Fassaden ohne Überschreitung der Beurteilungspegel gerichtet werden müssen.

Eine abweichende Grundrissorientierung ist nur zulässig, wenn schutzbedürftige Räume über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder dezentrale Wohnraumlüftungsanlagen geplant sind.

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 2016.

7.3 Schallemissionen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich keine wesentliche Veränderung des Verkehrsaufkommens. Auch andere Schallquellen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Eine Betrachtung der vom Gebiet ausgehenden Lärmquellen ist daher nicht notwendig.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserentsorgung

8.1.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadt Marktoberdorf im Mischsystem.

Etwaige Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen sind nach § 58 WHG genehmigungspflichtig. Diese sind im Zuge der weiteren Planungen (Genehmigungsplanung) in Abhängigkeit von den künftigen Nutzungen zu prüfen und ggf. frühzeitig anzuzeigen.

8.1.2 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiGO) und die Technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Als fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung dient das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.

Neben der Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers durch extensiv begrünte Dächer (bei Neubauten) und Mindestüberdeckungen von 0,60m bei Tiefgaragendecken außerhalb der Gebäude soll das Niederschlagswasser über Mulden und die belebte Oberbodenzone oder über Rohr-Rigolen-Systeme versickert werden.

Hang- und Schichtwasser

Aufgrund der topographischen Lage sind wild abfließendes Hangwasser und Wasseraustritte nicht auszuschließen. Um Art und Umfang eventuell notwendiger Maßnahmen zu definieren ist vorab eine hydraulische Prüfung durchzuführen. Da die Durchführung der Maßnahmen einen Eingriff in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bedeutet, sind nur Maßnahmen zulässig, die zwingend zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse notwendig sind. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um eventuelle Eingriffe in den sensiblen Naturhaushalt des Hanges auf ein Minimum zu beschränken.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Marktoberdorf.

8.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke GmbH.

8.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu. In den einzelnen Baufeldern sind in den Tiefgaragen zentrale Sammeleinrichtungen geplant. Diese sollen über die Zufahrtsrampen zu den an die öffentlichen Straßen angrenzenden Sammelplätzen befördert werden.

9 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden“ (BauGB Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Artenschutzfachliche Belange

Bei gegenständlicher Planung sind folgende positive Faktoren zum Klimaschutz berücksichtigt:

- Nutzung einer Konversionsfläche mit Anschluss an bestehende Erschließungssysteme
- Festsetzung extensiv begrünter Flachdächer

10 Artenschutzfachliche Belange

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 66 „Hochwiesstraße“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Das Plangebiet liegt an der Hochwiesstraße im Südosten der Stadt Marktoberdorf und hat eine Größe von ca. 6 ha. Es umfasst die Fl.-Nr. 467/53 (Radweg südlich der Hochwiesstraße), 1400/2 (Teile der Saliterstraße), 1648/2, 1664/2 (Fußweg zur Buchel), 1580/5, 1580 sowie 1754/21 (Teile der Hochwiesstraße).

Der Geltungsbereich liegt östlich der bereits bestehenden Wohnsiedlungen nördlich der Hochwiesstraße sowie südlich der bestehenden Bebauung entlang der Saliterstraße bzw. des neuen Wohngebiets „Im Reckenschwang“, ist über die Hochwiesstraße angebunden und soll zukünftig einen klaren Abschluss der Bebauung / Stadtgrenze im Südosten für Marktoberdorf bilden. Nach Westen besteht derzeit eine Lücke zur Wohnbebauung entlang der Hochwiesstraße, welche durch den neuen Bebauungsplan geschlossen werden soll. Richtung Süden schließen sich Weide- und Grünlandflächen eines Reiterhofs sowie das Sportgelände eines Sportvereins an. Östlich des Planungsgebiets befindet sich der Parkplatz des ehemaligen Kreiskrankenhauses Ostallgäu (Fl.-Nr. 1574/1), welcher derzeit lediglich als Wertstoffsammelplatz sowie Holzlagerplatz genutzt wird. Daran anschließend befinden sich nördlich, östlich und südlich hängige, südexponierte Grünlandflächen. An der Nordostecke des Planungsbereichs führt die Saliterstraße in einreihiger Bebauung am östlichen Fuß der Buchel entlang Richtung Norden ins Stadtzentrum. Im Norden des Vorhabengebiets schließen sich intensiv genutzte Grünlandflächen auf dem Höhenrücken der Buchel an. Ein geteilter Fuß- bzw. Fahrradweg führt von der Hochwiesstraße westlich entlang des Planungsgebiets hoch zur Buchel und über den Höhenrücken nach Norden bis ins Stadtzentrum. An der Nordwestseite des Planungsbereichs befindet sich ein Wäldchen aus Fichten und Lärchen, eine kleine Streuobstfläche sowie ein Kinderspielplatz. Daran schließt in Richtung Westen die Wohnbebauung der Anton-Schmid-Straße sowie der Hochwiesstraße an.

Die Hochwiesstraße liegt in einer breiten, flachen Talsenke mit Ost-West-Verlauf. Der Bereich der ehemaligen Krankenhausfläche liegt nördlich der Hochwiesstraße in der Talebene. Der Geltungsbereich steigt von ca. 740 m ü. NN. auf ca. 765 m ü. NN. an. Südlich der Hochwiesstraße steigt das Gelände auf gleicher Strecke in gleichem Maße an.

Das ehemalige Krankenhausareal sowie dessen Parkplatz ist nahezu ringsum mit Bäumen und anderen Gehölzen eingefasst. Die ehemals und auch zukünftig bebaute Fläche weist nur eine geringe Südneigung auf, wohingegen das Gebiet im Norden in einen südexponierten Steilhang übergeht. Fl.Nr. 1648/2 im Westen des Geltungsbereichs wird derzeit als Weidefläche genutzt. In der Ebene des

Artenschutzfachliche Belange

ehemaligen Krankenhausareals gibt es derzeit nur wenige Blickbezüge hinaus aus dem Areal Richtung Osten und Richtung Südwesten. Alle anderen Blickbezüge sind durch die Gehölze sowie die Tallage beschränkt. Am nördlichen Rand des Planungsgebiets oberhalb des Steilhangs sind hingegen bei Föhn einige Alpengipfel in südlicher Blickrichtung zu sehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des Voralpinen Hügel- und Moorlandes (D66) im Naturraum der Lech-Vorberge (036). Als geologische Einheit wird in der Geologischen Karte von Bayern 1:500.000 „Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter“ aufgeführt. Südlich der Hochwiesstraße finden sich laut geologischer Karte „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich“. Daraus resultieren im Geltungsbereich zwei vorherrschende Bodenarten gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000: Im nordwestlichen Teil herrschen „fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde an steilen Talhängen“ vor. In der Ebene und am Unterhang befindet sich im Großteil der Fläche „Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatkies bis Schluffkies“.

Speziell die Syrosem-Rendzina und (Para-)Rendzina sind verantwortlich für die Trockenheit des süd-exponierten Hangs. Die landwirtschaftlichen Erträge sind hier dementsprechend gering, artenschutzfachlich ist er jedoch wertvoll.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Nord nach Süd auf und liegt auf einer Höhe von ca. 741-765 m ü. NN. mit einer Höhendifferenz von bis zu 25 m auf 30 m Länge (im Nordwesten des Planungsgebiets). Der tiefste Punkt des Vorhabensgebiets befindet sich an der Hochwiesstraße.

Der Geltungsbereich ist derzeit geprägt durch die Reste des Abbruchs des ehemaligen Krankenhauses. Es finden sich großflächig verdichtete, kiesige Flächen mit verschiedenen Anhäufungen unterschiedlich zerkleinerten Baumaterials sowie Baumaschinen, LKWs und Container in der Ebene. Der Hangbereich ist und bleibt auch in Zukunft weitgehend unbeeinflusst. Hier findet sich speziell im West-, Nordwest- und Nordteil des Areals ein artenreicher Trockenrasen, welcher den Kriterien eines nach §30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotops entspricht. Bei den Kartierungen konnten hier verschiedene teils seltene, geschützte Tier- und Pflanzenarten gefunden werden (siehe auch Faunistisches Gutachten von LARS consult 2019). Die Magerrasenfläche wird nach Westen hin durch einen Laubbaumstreifen mittleren Alters aus vorwiegend Esche und Hainbuche, in Nordwesten durch ein Wäldchen aus Fichte und Lärche mittleren Alters sowie im Norden durch einzelne Buchen, Fichten und Lärchen höheren Alters begrenzt. Im Norden läuft in der Hangmitte auch ein größerer Gehölzriegel mittleren Alters von West nach Ost und verschattet größtenteils höherliegende, nördlichere Bereiche des Trockenrasens. Im Nordosten wird das Areal von einer Reihe größerer, teils alter Laubbäume (vorwiegend Buchen) begrenzt. An der Südostecke zieht sich ebenfalls ein dichter Gehölzstreifen aus diversen Laubbäumen (Eichen, Ahorne, Birken) mittleren Alters und verschiedenen Sträuchern von der Mitte der Ostseite (Saliterstraße) bis zu Dreivierteln der Südseite (Hochwiesstraße). Die Fl.-Nr. 1648/2 im Westen des Planungsbereichs ist durch den Laubholzgürtel aus Hainbuche und Esche im Westen des Krankenhausareals bisher vollständig von diesem abgetrennt. Es findet sich zudem bislang ein ca. 1,20 m hoher Maschendrahtzaun ringsum das ehemalige Krankenhausareal. Die ehemaligen Einfahrten im Süden und Osten sind derzeit (zumindest nachts) mit einem Bauzaun mit Vorhängeschloss verschlossen.

Artenschutzfachliche Belange

Ca. 120 m südwestlich des Planungsbereichs findet sich ein ABSP-Punkt für Trockenlebensräume.

Ca. 320 m südlich liegt ein amtlich kartiertes Biotop „Baumhecken S Marktoberdorf“ (Nr.8229-0062-001 in drei Teilflächen mit 0% gesetzlich geschützten Biotoptypen), ca. 620 m südwestlich liegt ein weiteres amtlich kartierte Biotop („Gewässerbegleitgehölz S Marktoberdorf“; Nr. 8229-0241-003, 0% geschützt).

Ca. 1 km nordöstlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf“ (LSG-00030.01).

Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der relativ geringen Eingriffsintensität sind weder für das LSG noch für die genannten Biotopflächen projektbedingte, negative Auswirkungen zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 23-25, 27-29 BNatSchG oder Natura-2000-Gebiete liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs vor. In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs schließen sich zudem keine weiteren, amtlich kartierten oder gesetzlich geschützten Biotopflächen an.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die nachfolgend beschriebenen ökologisch höherwertigen Bereiche im Norden des Geltungsbereichs nur geringfügig überplant werden, sondern vielmehr in ihrem Bestand erhalten und entwickelt werden sollen. Aufgrund der klaren Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien ist davon auszugehen, dass die entstehende Bebauung nur geringfügig in diese Bereiche hineinragt. Auch der Schattenwurf der Bebauung wurde im Rahmen der Erarbeitung dieser Unterlagen berücksichtigt und im Hinblick auf Auswirkungen für den Artenschutz bewertet. Unabhängig davon wird nachfolgend der gesamte Geltungsbereich hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit betrachtet und entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert.

Der Geltungsbereich weist mit seiner mosaikartigen Struktur aus Siedlungen, Offenland, Einzelgehölzen, Baumgruppen und Magerrasen ein hohes Potential für verschiedene Artengruppen auf. Aufgrund der letztjährigen Kartierungen ist jedoch z.B. bei den Vögeln bekannt, dass keine saP-relevanten Arten im Planungsbereich vorkommen und damit eine Betroffenheit dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

Über die letztjährigen Fledermauserfassungen mittels Detektorbegehungen konnten verschiedene Fledermausarten (hauptsächlich Siedlungsarten) jagend im Gebiet bzw. entlang der Bäume und Baumreihen festgestellt werden (siehe faunistisches Gutachten LARS consult 2019). Es wurden zudem über die Strukturkartierung verschiedene Höhlen- und Spaltenquartiere nachgewiesen, welche zumindest als Zwischenquartier von Individuen genutzt werden können.

Vor einer Entnahme der fledermausgeeigneten Bäume müssen diese Höhlen- und Spaltenquartiere Anfang Oktober verschlossen werden, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern.

Maßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände (nach §44 BNatSchG) wird empfohlen die folgenden artenschutzfachlichen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen:

Artenschutzfachliche Belange

CEF 01: Anbringen von Fledermauskästen

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme sind vor der Fällung von Bäumen mit potentiellen Quartierstrukturen neun Fledermauskästen (drei pro abgehendem Strukturbaum) als potentielle Ausweich- oder Ersatzquartiere an geeigneten Gehölzen im Gebiet anzubringen.

CEF 02: Herstellung von Ausgleichsflächen für die Zauneidechse

Im Westen des Vorhabengebiets sind ca. 700 qm im Sinne der Zauneidechse als Ausgleich für Bebauung (Tiefgarage, Wege) sowie der teilflächigen Habitatentwertung durch Beschattung des Hangfußes anzulegen (Sandlinsen, Steinhäufen, Totholz/Reisighaufen, Sträucherpflanzung, Mahdgutübertrag). Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu beaufsichtigen.

CEF 03: Pflanzung heimischer Sträucher

Zur Habitataufwertung der Zauneidechse (Überwinterungs- und Ruhehabitate) sind im Stammfußbereich erhaltenswerter großer Einzelbäume heimische Sträucher (z.B. Kornelkirsche, Schlehe, Liguster, Schneeball) zu pflanzen und entsprechend ihrer Ansprüche zu pflegen.

V 01: Verschluss von Höhlen in zu fällenden Bäumen

An den zu fällenden Bäumen mit potentiell nutzbaren Höhlenstrukturen sind Anfang Oktober die Einflugöffnungen durch die Umweltbaubegleitung so zu verschließen, dass Individuen die Höhlen jederzeit verlassen, diese jedoch nicht mehr aufsuchen können (Einwegeverschluss). Frühestens drei Tage nach dem Verschluss können die Bäume gefällt werden.

V 02: Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung

Im gesamten Baugebiet sind während der Bauphase Beleuchtungseinrichtungen zu verwenden, deren Lichtkegel in Richtung Boden zeigen. Die zukünftige Straßenbeleuchtung sollte insekten- und fledermausfreundlich sein, d.h. Verwendung von LED Leuchtmitteln bis max. 3000 Kelvin (warm weiß) in gekofferten Leuchten.

V 03: Errichtung eines Reptilienschutzzauns und Abfang von Zauneidechsen

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist ein Zaun zur Abgrenzung des Baustellenbereiches zum Wiesenhang zu errichten. Zaunverlauf gem. Planzeichnung (Unschärfe 5 m). Die Funktionsfähigkeit ist durch die Umweltbaubegleitung sicherzustellen. Im Baufeld befindliche Zauneidechsen sind durch die Umweltbaubegleitung abzufangen und in geeignete Bereiche (z.B. erstellte Ausgleichsfläche (CEF 02)) umzusiedeln.

V 04: Schutzmaßnahmen gegen Beeinträchtigungen des Magerrasens

Aufgrund der schutzwürdigen und sensiblen Flora und Fauna besonders der Hangbereiche des Areal hat eine Fällung von Bestandsbäumen motormanuell zu erfolgen. Die Rückung sollte mit Hilfe eines Seilschleppers durchgeführt werden. Auch für die Pflanzung neuer Gehölze ist eine Befahrung des Hangs unzulässig. Während der Bauphase ist ein Bauzaun als Schutz vor Befahrung sowie gegen Ablagerungen von Baumaterialien am Hangfuß aufzustellen.

Artenschutzfachliche Belange

V 05: Besucherlenkung

Zum Schutz der artenreichen Flora und Fauna der mageren Hangflächen sind Hinweisschilder zur Bedeutung und ökologischen Schutzwürdigkeit der Flächen entlang der Wege anzubringen. Ebenso sind die Erwerber der zukünftigen Wohnungen vom Eigentümer über die Schutzwürdigkeit des Hangs aufzuklären.

V 06: Zeitliche Beschränkung für Gehölzentnahmen

Bei der Gehölzentnahme sind generell die gesetzlichen Schonzeiten (01. März – 30. Sept., gemäß § 39 BNatSchG) zu beachten.

V 07: Artenschutz an geplanter Kapelle

Die Kapelle steht in einer Linie mit den Gehölzen der Westseite des Areals, daher sollte sie aus Vogelschutzgründen auf großflächige Glasfronten verzichten. Auch bei kleineren Glasflächen sollte Vogelschutzglas verwendet werden. Der Dachboden/ die Dachfläche der Kapelle sollte zudem für Fledermäuse zugänglich sein.

V 08: Extensive Beweidung

Zur Pflege des mageren Wiesenhangs sollte einmal jährlich eine extensive Beweidung durch Schafe erfolgen.

Generell muss auf die grundsätzlichen Vorbelastungen durch das ehemalige Kreiskrankenhaus sowie die südlich und östlich angrenzenden Straßen (Hochwiesstraße mittel bis stark frequentiert, Saliterstraße schwach frequentiert) sowie die teils intensive Bewirtschaftung der Grünlandflächen (besonders im Norden) hingewiesen werden.

Für umliegende Bereiche entstehen durch die neuerliche Bebauung keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen. Das umliegende Grünland des Geltungsbereichs (Fettwiesen) weist nur einen relativ geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Hier entstehen durch das Planungsvorhaben keine Beeinträchtigungen von Lebensraumstrukturen.

Fledermäuse

Durch die Erfassungen 2018 konnten verschiedene Fledermausarten (Zwergfledermaus, *Plecotus spec.*, *Myotis spec.*) über Detektorbegehungen im Planungsbereich nachgewiesen werden. Der Grüngürtel um das ehemalige Krankenhausareal sowie der magere Trockenrasen stellen ansprechende Nahrungshabitate für die vorkommenden Siedlungsfledermausarten dar.

Bei den Strukturerefassungen konnten acht potentiell für Fledermäuse geeignete Strukturen in Bäumen gefunden werden. Drei Bäume mit Strukturen (zwei Bäume mit Baumhöhlen, ein Baum mit Stammverletzung) sollen nach aktuellem Planungsstand entnommen werden. Vor einer Entnahme sind diese Strukturen Anfang Oktober zu verschließen (Einwegeverschluss, siehe **V 01**). Die Bäume dürfen frühestens drei Tage nach dem Verschluss der Höhlen gefällt werden. Bereits im Vorfeld des

Artenschutzfachliche Belange

Verschlusses sind diese potentiellen Quartiere durch geeignete Flach- sowie Höhlenkästen, welche an verbleibenden Bäumen im Gebiet fachgerecht anzubringen sind, auszugleichen (**CEF 01**).

Um eine Störung von im Gebiet vorkommenden Fledermäusen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, sollte im Aktivitätszeitraum der Fledermäuse (Anfang April – Ende Oktober) grundsätzlich Nachtarbeit auf der Baustelle vermieden werden. Sollte dies nicht vollständig möglich sein ist auf eine fledermausfreundliche Baustellenausleuchtung (Lichtkegel in Richtung Boden) zu achten. Diese ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung (UBB) zu überprüfen. Auch bei der zukünftigen Beleuchtung des Wohnareals sollten die Belange der streng geschützten Fledermausarten berücksichtigt werden (Lichtkegel in Richtung Boden, LED warm weiß, siehe **V 02**).

Durch die Entnahme von Sukzessionsgehölzen im Wiesenhang wird die Nahrungsverfügbarkeit für die lokale Fledermauspopulation nicht verschlechtert, sondern tendenziell verbessert. Durch die Entnahme von einzelnen Gehölzen im Grüngürtel zur Herstellung von Sichtachsen aus dem Gebiet sowie zur Errichtung von Wandermöglichkeiten in westlicher Richtung ist nicht von einer erheblichen Störung der Leitlinien im Gebiet für Fledermäuse auszugehen.

Das Gebiet stellt durch den Blüten- und Insektenreichtum das hochwertigste Gebiet zur Jagd für Fledermäuse im südlichen Bereich von Marktoberdorf dar. Im Vergleich dazu wird die strukturarme Intensivwiese im Norden (in Richtung Buchel) kaum von Fledermäusen genutzt.

Vögel

Während der Kartierungen 2018 konnten keine streng geschützten Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Es konnten lediglich einzelne europarechtlich geschützte Arten als Nahrungsgäste nachgewiesen werden. Aufgrund dieser nur sporadischen Anwesenheit und keiner erheblichen Veränderung des Gebiets ist von keiner Betroffenheit dieser Arten auszugehen. Um jedoch auch die Auswirkungen für im Gebiet vorkommende, gehölzbrütende „Allerwelts-Arten“ so gering wie möglich zu halten, sind Rodungen nur im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar) außerhalb der Brutsaison zulässig (Einhaltung der allgemeinen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatSchG) (**V 06**). Zusätzlich werden die Auswirkungen durch den Erhalt von großen Einzelbäumen (alte Laubbäume, Lärchen) sowie deren teilweise Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Schneeball, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen etc.) für die im Gebiet brütenden Arten minimiert (**CEF 03**).

Reptilien

Im Rahmen der Kartierungen 2018 konnten Zauneidechsen im unteren Randbereich des Wiesenhangs nachgewiesen werden. Speziell in diesem Bereich besteht die Gefahr einer Tötung- bzw. Verletzung während der Bauphase. Daher ist es notwendig den Hang gegen das Baufeld mit einem Reptilienzaun abzugrenzen, evtl. innerhalb des Baufelds befindliche Reptilien abzufangen und in die abgezaunte Wiesenfläche bzw. in die vorab hergestellte Ausgleichsfläche zu versetzen (**CEF 02**). Diese Maßnahme muss durch qualifiziertes Personal im Zuge einer Umweltbaubegleitung (UBB) erfolgen (**V 03**).

Artenschutzfachliche Belange

Nach derzeitigem Planungsstand erfolgen kleinräumige, bauliche Eingriffe in den für Reptilien geeigneten Bereichen des Hangs. Zudem werden im Hangfußbereich geringfügig Flächen durch die Neubauten zeitweise beschattet und damit Teile des Zauneidechsenhabitats entwertet (ca. 20 % der Fläche, ca. 1.300 qm). Durch die Zurücknahme von Sukzessionsgehölzen im mittleren Bereich des Hangs im Nordosten des Geltungsbereichs werden jedoch flächenmäßig größere Bereiche des Magerhangs wieder besonnt (ca. 4.600 qm). Als Ausgleich für die kleinflächige, bauliche Inanspruchnahme des Hangs ist zudem geplant im Westen des Projektgebiets einen Bereich von ca. 700 qm für die Zauneidechse zu optimieren (Rohbodenstandorte, Sträucher, Mahdgutübertrag; siehe **CEF 02**). Des Weiteren ist geplant im Bereich großer Einzelbäume diese mit heimischen Sträuchern zu unterpflanzen, um den Zauneidechsen Rückzugs- und Schutzbereiche vor anthropogenen Störungen oder Haustieren (speziell Katzen) zu ermöglichen (**CEF 03**).

Es finden sich weder Bau- und Bodendenkmäler noch wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter im Projektgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld (500 m-Radius). Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist zwar nicht vollständig auszuschließen, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich. Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu zu benachrichtigen.

Die Hochwiesstraße ist Teil der Radrunde Allgäu. Der Fußweg im Westen des Geltungsbereichs in Richtung Norden zur Buchel ist Teil der Wandertrilogie Allgäu (Wiesengänger) und schließt im Süden an den Ostallgäuer Wanderweg an. Der Freizeitwert des Geltungsbereichs ist jedoch nur relativ gering. Eine Beeinträchtigung des Fahrradwegs bzw. der Wanderwege durch das Bauvorhaben ist nur temporär während der Bauphase zu erwarten. Die Nutzung der Wege im Zuge der (abendlichen) Erholungsnutzung wird durch das Bauvorhaben ebenfalls nur temporär während der Bauphase beeinträchtigt. Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt und die beplanten Flächen am äußersten, südöstlichen Stadtrand von Marktoberdorf liegt, sind weiterhin keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten.

Bei den Schutzgütern Boden sowie Fläche ergeben sich durch die Änderung des alten rechtskräftigen Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen durch Versiegelung / Umlagerung von Böden.

Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch die Verwendung einer Konversionsfläche sowie die Entwicklung eines Wohngebiets mit hoher baulicher Dichte soweit als möglich reduziert wird und der Verbrauch von Fläche dadurch auf ein Minimum beschränkt wird.

Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete (WSG) betroffen. Das nächste WSG liegt ca. 1,75 km weiter östlich (Trinkwasserschutzgebiet, Marktoberdorf St, 2210822900052). Das Projektgebiet liegt aufgrund seines relativ hohen Grundwasserflurabstandes (13 – 17 m) sowie zu Oberflächengewässern nicht in einem wassersensiblen Bereich. Das Schutzgut Wasser ist daher nicht durch das Bauvorhaben betroffen.

Artenschutzfachliche Belange

Daher wirkt sich das Bauvorhaben in erster Linie auf die verringerte Versickerungsfähigkeit durch Überbauung aus. Zudem wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der privaten Grundstücke flächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen.

Das Schutzgut Klima wird sich im Zuge der Bebauung im Vergleich zum Ausgangszustand nur geringfügig verändern. Im Vergleich zur Vergangenheit (Bebauung KKH OAL) ist von keiner Veränderung auszugehen. Durch die neuerliche Bebauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen kommt es zu einer erhöhten Wärmespeicherung im Gebiet im Vergleich zum Ausgangszustand. Für die thermophilen Magerrasengesellschaften bedeutet dies im eher regenreichen und kühlen Allgäu jedoch eher einen positiven Effekt als eine Beeinträchtigung.

Beim Schutzgut Luft ist davon auszugehen, dass durch die Bewohner der Wohnanlagen bzw. den Verkehr im Areal keine erheblichen, negativen Auswirkungen entstehen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen (Erhalt großer Einzelbäume, ...) soll der Eingriff insgesamt soweit wie möglich minimiert werden.

Die Landschaft um die Hochwiesstraße entspricht speziell in Richtung Süden und Osten der typischen Allgäuer Voralpenlandschaft mit grünlanddominierten, hügeligen Bereichen sowie immer wieder einzeln eingesprengten Waldstücken (hauptsächlich fichtendominierten Beständen). Bei klarer Sicht lassen sich von der Oberkante des Hangs verschiedene Berggipfel der Alpen nah und detailgetreu betrachten. In Richtung Norden findet sich die sowohl landwirtschaftlich als auch zu Erholungszwecken intensiv genutzte Buchel. Im Westen und Nordosten schließen sich Wohnbebauungen mit Siedlungscharakter an.

Die zukünftige Bebauung des Areals soll speziell durch die Entnahme der bislang ringsum verlaufenden Gehölzbestände einen klaren Abschluss der Stadtbebauung ausbilden und die Stadt nach Osten hin abgrenzen. Nach Westen hin soll durch die Bebauung der Fl. Nr. 1648/2 ein Anschluss an die weiteren städtischen Siedlungen entlang der Hochwiesstraße geschaffen werden.

Das Landschaftsbild wird durch die neue Bebauung des ehemaligen Krankenhausareals nicht negativ beeinflusst. Blickbeziehungen aus und in das Areal werden geschaffen und dadurch die neue Stadtgrenze wahrnehmbar. Direkte Blickbeziehungen zu Bau- oder Bodendenkmälern bestehen nicht. Daher sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassend betrachtet erscheinen die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft im südlichen Teil des Geltungsbereiches demnach als nicht erheblich. Die ökologisch höherwertigen Bereiche im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Geltungsbereich werden nur sehr geringfügig in Anspruch genommen (Kapelle, Weg, Tiefgarage). Diese Beanspruchung und die damit verbundenen artenschutzrechtlichen Sachverhalte werden durch Entnahme von Sukzessionsgehölzen im nordöstlichen Wiesenbereich sowie geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen (vor allem CEF 02). Aufgrund der klaren Festsetzung von Bau- und Baulinien können diesbezüglich gesicherte Aussagen zum Einfluss respektive zukünftigen artenschutzrechtlichen Auswirkungen getroffen bzw. diese abgeschätzt werden. Unter der Voraussetzung der Durchführung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen können nach

Flächenbilanzierung

derzeitigem Kenntnisstand mit Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

11 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanzierung Plangebiet

Art der Fläche	ca. Größe der Fläche in m ²	Anteil der Fläche in %
Baufelder WA 1 bis WA 6 und KiTa	23.000	38
- davon Fläche für den Gemeinbedarf	1.100	
- davon private Flächen	21.900	
Verkehrsflächen – Straßen (Bestand und umgebaute Straßenbereiche)	7.600	13
Öffentliche Verkehrsflächen – besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußwege, verkehrsberuhigte Bereiche	6.100	10
Öffentliche Grün- und Freiflächen	23.400	39
Gesamtfläche Geltungsbereich	60.100	100,0

Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung Baufelder und Baukörper

Baufeld	Größe in m²	Zulässige Grundfläche (GR) in m²	Zulässige Geschossfläche (GF) in m²	GRZ	GFZ
WA 1	3.633	1.450	5.500	0,40	1,50
WA 2	4.045	1.450	4.700	0,36	1,62
WA 3	4.138	1.500	5.150	0,36	1,62
WA 4	3.841	1.300	4.450	0,34	1,16
WA 5	3.844	1.310	5.100	0,34	1,33
WA 6	2.439	750	2.050	0,31	0,84
Summe	21.940	7.760	26.950	ø0,35	ø1,23
Gemeinbedarf / KiTa	1.086	650	1.000	0,60	0,92