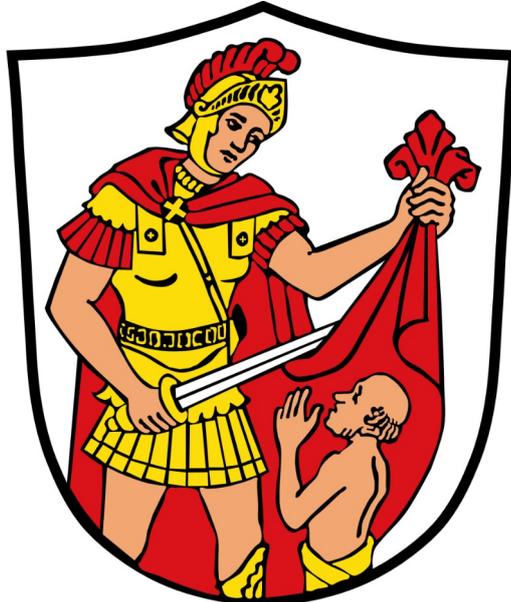


Stadt Marktoberdorf
Landkreis Ostallgäu



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 77 „Wohnhaus an der Eberle-Kögl-Straße 25“

in der Fassung vom 21.09.2020

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung mit Verfahrensvermerken
- Vorhaben und Erschließungsplan
- Begründung

Auftraggeber:	
Stadt Marktoberdorf Richard-Wengenmeier-Platz 1 87616 Marktoberdorf	Tel.: 08342-4008-0 Fax: 08342-4008-75
Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Stadt Marktoberdorf
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 77 „Wohnhaus an der Eberle-Kögl-Straße 25“,
gemäß § 12 BauGB

Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- der Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf,

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Marktoberdorf folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet liegt an der Eberle-Kögl-Straße, Hausnummer Nr. 25. Es umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 208, Gemarkung Marktoberdorf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Im Geltungsbereich treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Kurfürstenstraße“ außer Kraft.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 21.09.2020. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.d.F. vom 11.02.2020 ist ebenfalls Bestandteil der Planunterlagen.

Teil A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Zulässig sind:

- Ein Wohnhaus
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Fläche, die Grundfläche, die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung.
- 4.2 Die Grundfläche (GR) wird mit 550 m² festgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung. Es wird bestimmt, dass wegen der innerörtlichen Lage die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubte Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, um zusätzlich maximal 0,1 für zulässig erklärt wird.
- 4.3 Die Höhe der Baulichen Anlage wird mit einer maximalen Wandhöhe von 9,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,7 m festgesetzt. Hierbei gilt der Höhenbezug für die Wandhöhe von Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand. Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden darf hierbei maximal 732,45 m nicht übersteigen.

Es gelten nachfolgende Bestimmungen:

Anzahl Geschosse	Maximale Höhenquote für OK FFB EG	Wandhöhe (WH) max.	Firsthöhe (FH) max.
IV	732,45 m üNN	9,5 m*	12,7 m

Erklärungen:

IV= maximal vier Geschosse

OK FFB EG = Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss

Wandhöhe (WH), Definition: senkrechte Entfernung von OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. OK FFB EG darf die Höhenquote von 732,45 m üNN nicht überschreiten.

* = an der straßenabgewandten Seite darf diese Wandhöhe um bis zu 3 m überschritten werden, jedoch maximal auf einer Breite von bis zu 6 m

Firsthöhe (FH): analog zur Wandhöhe, bis Oberkante Dachfirst

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

- 6.1 Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen oder innerhalb der mit dem Planzeichen für Nebenanlagen (PlanZV 15.3) umgrenzten Flächen errichtet werden.
- 6.2 Es gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf. Abweichend hiervon gilt für die erforderlichen barrierefreien Stellplätze: Diese müssen mindestens 3,50 m auf 5,00 m aufweisen.

§ 7 Immissionsschutz

- 7.1 Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau- auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 45 dB(A).
- 7.2 Die zur Lüftung von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die straßenabgewandte Gebäudeseite (Norden) zu orientieren.
- 7.3 Ausnahmen von der o.g. Fenster-Orientierungspflicht einzelner Räume können zugelassen werden, wenn diese Räume mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung mit Walzenlüfter, Einzellüfter) ausgestattet werden.

Teil B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 8 Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1 Dachform:
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° bis 28° zulässig; auf der der Eberle-Kögl-Straße abgewandten Seite sind für untergeordnete Dachelemente (Aufzugsschächte, Treppenhaus, Tonnenhaus etc.) auch Pult- und Flachdächer zulässig. Für Nebenanlagen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. (Abweichend von den örtlichen Bauvorschriften gilt kein Mindestmaß für den Dachüberstand.)
- 8.2 Farben für die Dachdeckung:
Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig; grelle Töne sind nicht zulässig. Unabhängig von den o. g. Vorschriften sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- 8.3 Materialien zur Dacheindeckung:
Es sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung, wie z.B. Dachziegel, Betondachsteine etc.) zulässig. Für Flachdächer sind auch beschichtete Metallbleche ohne zulässig
- 8.4 Dachflächenfenster dürfen 10% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Sie sind zur Wahrung der Dachform als Einzelelemente anzuordnen.
- 8.5 Fassaden:
Fassaden sind in herkömmlicher Weise zu verputzen. Fassaden sind ab dem 1. Obergeschoss mit Schindeln aus Holz zu versehen. Putzfassaden sind in gedeckten Farben zu halten; grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig. Die Farbgebung der Holzverkleidung hat in natürlichen Holzfarben zu erfolgen. Anstriche in Brauntönen sind zulässig. Fensteröffnungen dürfen 50 % der Gesamtfläche nicht überschreiten. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Rollläden und dgl. sind an der südlichen Fassadenseite in die Fassadenfläche zu integrieren.
- 8.6 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.
- 8.7 Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem Gelände zulässig. Mauern über eine Höhe von 0,50 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Teil C) Hinweise

§ 9 Hinweise und Empfehlungen

9.1 Denkmalpflege

Vor Erdarbeiten und Bodeneingriffen ist auf Grund der vorhandenen Bodendenkmale eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG bei der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

9.2 Schutzgut Boden

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

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9.3 Barrierefreiheit:

Die Behindertenbeauftragte für den Landkreis Ostallgäu, Frau Waltraud Joa, weist darauf hin, dass in der Planung des Baugebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind.

9.4 Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

9.5 1. Der Abriss und die Gehözfällungen sind mindestens zwei Wochen vor Durchführung der Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

2. Beim Abriss des Gebäudes ist eine fachkundige Person hinzuzuziehen, die im Falle eines Vorkommens einer geschützten Art diese fachgerecht bergen und versorgen kann.

Name und Kontaktdaten sind der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls zwei Wochen vor dem Beginn der Arbeiten (Abriss und Baumfällung) bekannt zu geben.

§ 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 77 „Wohnhaus an der Eberle-Kögl-Straße 25“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.09.2020, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Marktoberdorf, den 29. 9. 2020



Dr. Wolfgang Hell, Erster Bürgermeister

Anlage

Vorhaben- und Erschließungsplan, „Neubau eines Wohnhauses mit 10-11 Wohneinheiten“, i.d.F. vom 11.02.2020, erstellt durch: Moths / Urso, Architekturbüro Füss, 87545 Burgberg

- Erdgeschoss – Plan-Nr.: 01, 1. Obergeschoss – Plan-Nr.: 02, 2. Obergeschoss – Plan-Nr.: 03, Dachgeschoss – Plan-Nr.: 04, Schnitt – Plan-Nr.: 05, Süd- und Ostansicht – Plan-Nr.: 06, Nord- und Westansicht – Plan-Nr.: 07

Begründung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Eberle-Kögl-Straße (B16), in Marktoberdorf, Hausnummer 25. Es umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 208, Gemarkung Marktoberdorf.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 925 m² auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

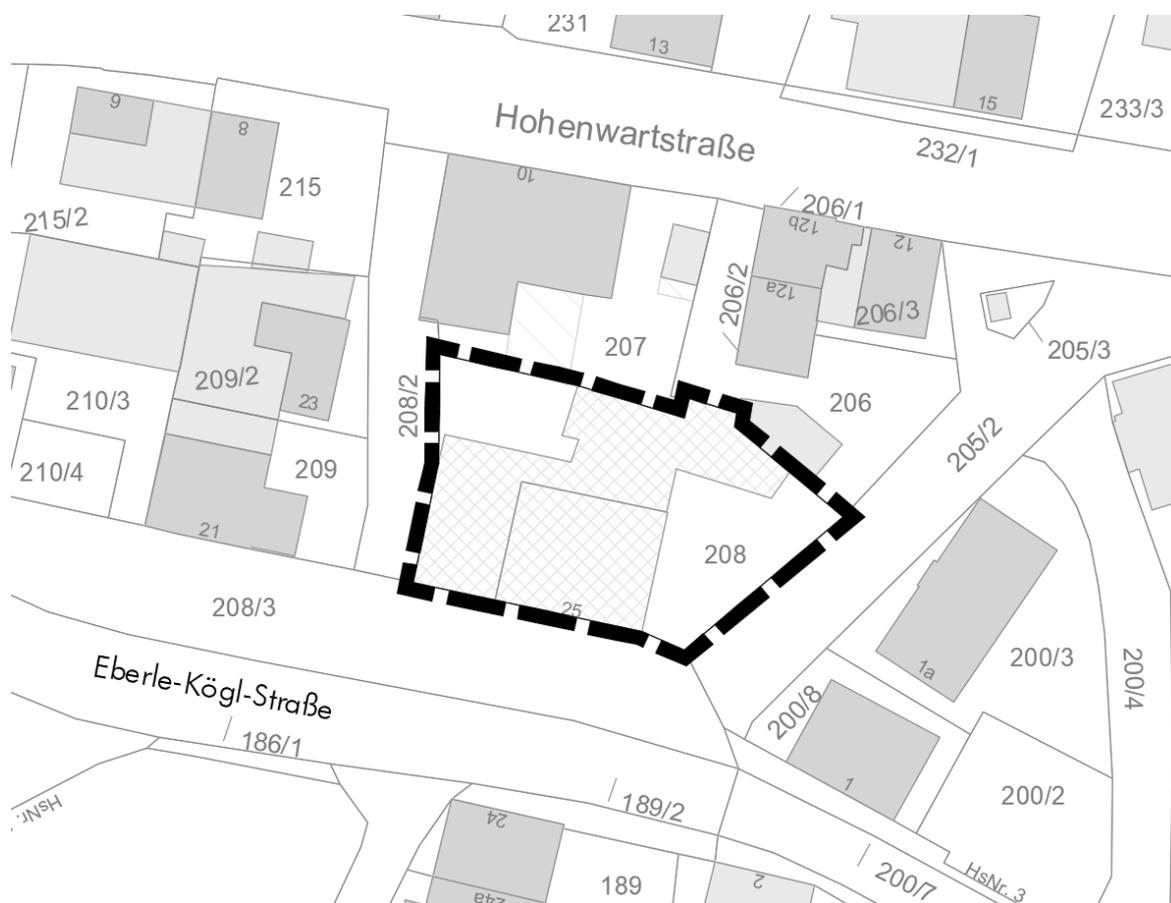


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Für die Flurnummer 208 liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB vor. An der gegebenen Stelle wird von einem Bauträger angestrebt, das Bestandsgebäude abreißen zu lassen, um einen Neubau eines Wohnhauses errichten zu können. Da die Festsetzungen der ursprünglichen Planung angepasst werden müssen, um das Vorhaben realisieren zu können, wird der gegenständliche Plan aufgestellt. Entgegen der bisherigen überbaubaren Fläche orientiert sich das Gebäude ausschließlich an der Eberle-Kögl-Straße. Durch das Abrücken von den Nachbargrundstücken Fl.Nr. 207 und Fl.Nr. 206 ist auch eine geringfügige Anpassung der Wandhöhe vertretbar.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Gültiger Bebauungsplan Nr. 44

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, um eine Nachverdichtung zu erreichen und Wohnraum zu schaffen bzw. zu sichern. In diesem Sinne kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den übergeordneten Ebenen von Regionalplan 16 und Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 nicht entgegensteht.

Baurechtlich liegt das Plangebiet derzeit innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44 „Kurfürstenstraße“ (Rechtskraft 15.11.1999).

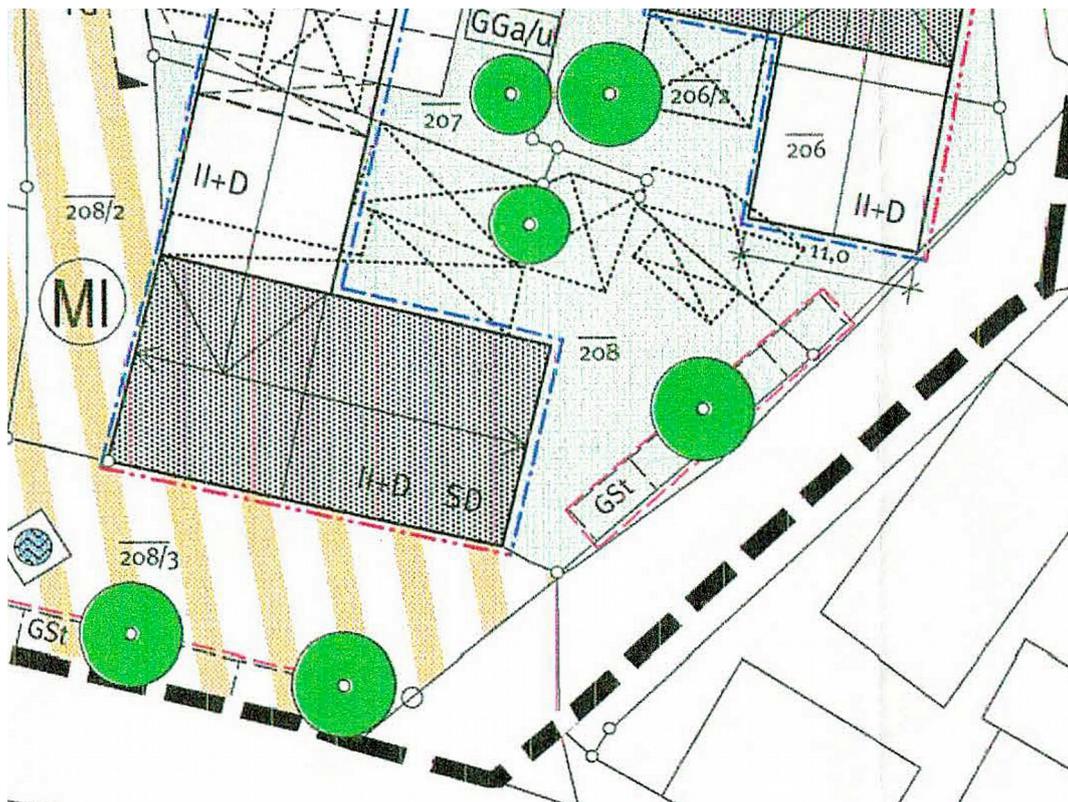


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem BBP Nr. 44 "Kurfürstenstraße" bei Fl. 208



Abbildung 3: Modellierung des Bauvorhabens mit Umgebungsbauten, Blick nach Norden, Modell+Bild: abtplan

3.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale:

D-7-8229-0029: Spätmittelalterliche Stadtbefestigung von Marktoberdorf.

Dieses Bodendenkmal liegt im westlichen Teil des Geltungsbereiches und umringt die westlich außerhalb gelegenen Bodendenkmale „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Marktoberdorf“ (D-7-8229-0071). Weiter nördlich liegt das Baudenkmal Schloss Marktoberdorf.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Die Bebauung der direkten Umgebung besteht aus Einzelhäusern, die zweigeschossig mit Dachgeschoss und dreigeschossig ausgebildet sind. Es liegen Satteldächer in roten bis braunroten Tönen vor. Dachgauben und Quergiebel sind verbreitet.

Östlich und nördlich des Gebäudes stehen zwei größere Bäume.

Das abzureißende Bestandsgebäude wurde ursprünglich zur landwirtschaftlichen Nutzung errichtet. Der Bau mit zwei Vollgeschossen und hohem Dachgeschoss ist in der regional typischen Weise an der Westseite mit Holz verkleidet. Im Hinterliegerbereich schließen niedrigere Nebengebäude an. Die mit Gebäuden überbaute Fläche beträgt bisher ca. 365 m². Westlich, südlich und nach Norden liegen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten, großzügigen Dachgeschossen. Östlich findet sich dreigeschossige Bebauung mit flacheren Dachneigungen.

Naturhaushaltliche Belange:

Marktoberdorf liegt im Naturraum 036-A „Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge“. Das Arten- und Biotop-schutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu zeigt an der Luitpoldhöhe Biotopstrukturen von Magerrasen an. Diese liegen weiter abseits und werden nicht von der Planung betroffen.

Relief:

Das Gelände ist bebaut und weitgehend eben auf Höhen von ca. 732 m ü NN mit leichtem Anstieg nach Osten (731,9 m– 732,7 m ü NN im Verlauf des geplanten Gebäudes). Nördlich steigt die Umgebung zum Schloss Marktoberdorf hin an, im Süden liegt die Luitpoldhöhe. Diese sind Teil der Moränenstrukturen, die das Ortsbild von Marktoberdorf prägen. Für die Planung wurde ein Höhenmodell mit Baumassendarstellung der Umgebungsbebauung und dem Vorhaben erstellt (Siehe Abbildung 3).

5. Planung

Der gegenständliche Bebauungsplan orientiert sich zwar grundsätzlich am Bebauungsplan Nr. 44 „Kurfürstenstraße“, jedoch wurde auf Grund der besonderen Anforderungen an vorhabenbezogene Bebauungspläne und der innerstädtischen Lage ein enger gefasster Festsetzungsrahmen erforderlich. Hieraus begründen sich die Konkretisierungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Festsetzungskatalog unter § 3 der Satzung nach § 12 Abs. 3 BauGB dient gemeinsam mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan bereits ausreichend zur Definition der baulichen Nutzung. Es ist Wohnnutzung zulässig. Zudem dürfen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen errichtet werden.

Der umliegende Bebauungsplan Nr. 44 setzt dort ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mögliche Nutzungen gegliedert. So ist Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Im Erdgeschoss darf keine Wohnnutzung stattfinden. Hier können Nebenanlagen und Nutzungen wie Garagen, Stellplätze, Technikräume etc. untergebracht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt. In Tabelle § 8.1 werden diese konkretisiert und festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden umfasst durch die Baugrenze (ca. 390 m²) und die Linien nach 15.3. PlanZV für Stellplätze bzw. Nebenanlagen (Fahrradstellplätze und Einhausung Mülltonnen). Die Grundfläche wird mit 550 m² festgesetzt. Auf Grund der innerstädtischen Lage mit vorhandenem, sehr hohem Versiegelungsgrad (Gebäude und Asphaltierungen mit minimalem Grünanteil) wird die Überschreitung von 0,1 Zählern bei der Schwelle von 0,8 bei der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauGB (entspricht bei GR 550 m² mit 50% Überschreitung: 825 m²) für zulässig erklärt. Dieser Wert ist geeignet, um die Überbauung gegenüber dem Bestand nicht schädlich zu gestalten und gleichzeitig eine gute Nachverdichtung zu ermöglichen. In Deckung mit dem VEP werden damit 10-11 Wohneinheiten in drei Stockwerken (1. OG, 2. OG, DG) möglich.

Auf einen Dachüberstand wird jedoch verzichtet, um den Baukörper zurückhaltender im Kontext des Straßenzuges einbinden zu können.

Die Höhenfestsetzungen zu Wandhöhe und Höhenlage des Gebäudes sollen die vertikale Entwicklung des Gebäudes steuern. Durch den Bezug auf das Plangelände (732,45 m ü NN = OK FFB EG) bleibt das insgesamt viergeschossige Gebäude unter der Höhe von ca. 745,15 m ü NN. Auf der, der Eberle-Kögl-Straße abgewandten Seite, wurde für zulässig erklärt, dass die sonst gültige, maximale Wandhöhe teils überschritten werden darf, um den Aufzugsschacht-Treppenhaus-Teil bis ins Dachgeschoss behindertengerecht ausführen zu können.

Für die Fassaden werden in Übereinstimmung mit dem geplanten Gebäude und der Umgebung ab dem 1. OG Schindeln aus Holz vorgeschrieben. Die Farbwahl wird dabei eingeschränkt, um das Ortsbild zu erhalten. Bei den gestalterischen Festsetzungen wurde bewusst auf die optisch wirksame, straßenzugewandte Seite abgestellt. An die Baugrenze darf gebaut werden, auch wenn die Abstandsflächen hierdurch unterschritten werden. Diese Bauvorschrift (vgl. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO) dient der Realisierung des im VEP dargestellten Gebäudes im städtischen Baukontext.

Die Gebäudegrenzen in der Planung werden teils aus dem Bestand übernommen. Hier liegen bereits teilweise Überschreitungen vor. Die etwas höhere Gebäudehöhe im Innenstadtbereich führt zu einer ausreichenden Belichtung und Belüftung und der soziale Wohnfriede bleibt gewahrt. Die Überschreitung im Norden findet primär im Bereich des Aufzugschachtes statt und schränkt die nördliche Bebauung nicht ein. Die Unterschreitung der eigentlichen Abstandsflächen sind geringfügig und werden im städtischen Kontext als verträglich und zumutbar angesehen.

Werte mit Toleranzen gegenüber den im VEP dargestellten Zahlen (, wie z.B. die zulässige Dachneigung von 22° - 28°) dienen zum Auffangen von Abweichungen, die im Rahmen der Bauausführung erforderlich werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehr

Das Plangebiet ist erschlossen und liegt an der Eberle-Kögl-Straße, in der Fortführung Füssener Straße, als welche die B 16 durch Marktoberdorf führt. Vor dem Gebäude befindet sich eine freie Fläche des öffentlichen Verkehrsraums.

5.3.2 Kanal - Entwässerung

Kanal und Wasser ist an das bestehende Ortsnetz angeschlossen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

5.4 Garagen und Stellplätze

Für die Vorschriften zur Pflicht zu Herstellung von Stellplätzen, den Stellplatzbedarf, die Lage und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sowie weitere Regelungen zur Gestaltung und Beseitigung des Niederschlagswassers gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf (vorliegende Fassung vom 18.11.2013). Auf Grund der kleinräumigen Situation werden für barrierefreie Stellplätze statt Kleinbus-Stellplätzen (erforderliche Länge: 7,50 m) Stellplätze in der Dimension für Kleinwagen (Länge 5,00 m) bei einer Breite von 3,50 m bereitgestellt. Diese können witterungsgeschützt in der Garage bereitgestellt werden.

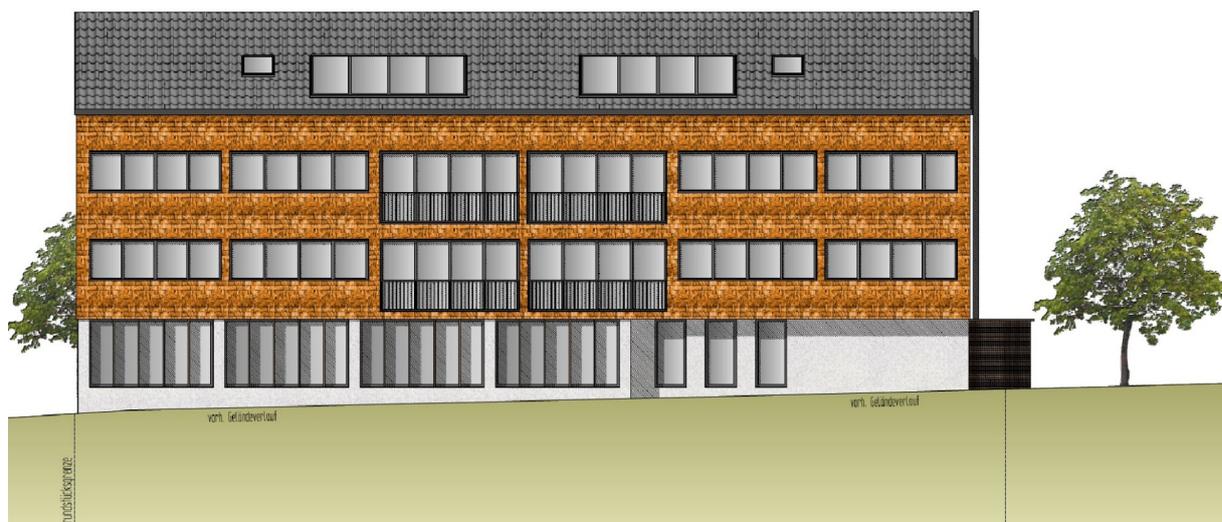


Abbildung 4: Südansicht des Vorhabens, Bild: Architekturbüro Füss

5.5 Energie- und Umweltleitlinie für die Stadt Marktoberdorf vom 01.01.2014

Um die Erfüllung der Ziele zu unterstützen wird von bauleitplanerischer Seite die Nutzung von Solarenergie auf Dächern unterstützt und für zulässig erklärt. Des Weiteren wird durch den vorliegenden Bebauungsplan die vorhandene Infrastruktur verbessert und der Neubau eines Gebäudes mit höheren Standards zur Energieeffizienz ermöglicht.

6. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Aufstellung erfolgt nach § 13a BauGB. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird den Verkehrslärmimmissionen der südlich verlaufenden Füssener Straße ausgesetzt. Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 8523 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von ca. 6% auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" in 11 Meter Entfernung von der Straße die in untenstehender Tabelle genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgläusche. Die Beurteilungspegel beziehen sich auf Geschwindigkeit von 50 km/h bei freier Schallausbreitung.

Gebietseinstufung nach BauNVO	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
MI	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	68	61	68	61
Überschreitung	8	11	4	7

Bei der Bauleitplanung sind die "Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Die in dieser Norm für allgemeine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Ein Vergleich zeigt, dass diese Orientierungswerte tags und nachts erheblich überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist, können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese sind ebenfalls in der Tabelle angegeben. Auch diese Werte werden nachts deutlich überschritten, so dass aktive Schallschutzmaßnahmen gefordert sind. Da aufgrund der bestehenden Situation aktive Schallschutzmaßnahmen an der Straße schwer zu realisieren sind, müssen an dem Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Diese passive Schallschutzmaßnahmen müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Mit dem Bauantrag muss dann der entsprechende rechnerische Nachweis nach DIN 4109 vorgelegt werden.

7.2 Überschlägige Betrachtung der Schutzgüter

Das Plangebiet liegt im Stadtinneren und ist bereits bebaut. Im Allgemeinen ist daher nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgüter auszugehen. Im speziellen wird im Folgenden auf Schutzgüter mit möglicher Betroffenheit eingegangen.

7.2.1 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Bereich besteht bereits ein Bestandsbau mit umlaufend versiegelten Flächen und nur minimalen Oberflächendurchbrüchen, die Versickerung zulassen

Auswirkungen: Durch den Abriss und den Neubau werden insgesamt Flächen entsiegelt und es wird nur für die erforderliche Gründung in den Untergrund eingegriffen. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Grundwasser wird daher nicht erwartet, ebensowenig der Eintrag von Schadstoffen in selbiges. Nach der Anlage der Bauten und der Nebenanlagen wird die Versickerungslage nicht verschlechtert.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird gering betroffen und erfährt keine Beeinträchtigung.

7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung: Im Planbereich befinden sich zwei Gehölze ohne individuelle Bedeutung. Besondere Lebensräume sind aufgrund der urban geprägten Umgebung nicht vorhanden. (Begleitend wurde der Fledermausbestand im Bestandsgebäude durch Herrn Dipl.-Biol. Peter Harsch und Herrn Gerold Herzig im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags begutachtet. Das Gutachten i.d.F. vom Juni 2020 liegt der Begründung bei.)

Auswirkungen: Die Gehölze werden im Rahmen der Bautätigkeit entfernt, danach wird auf Basis des Freiflächengestaltungsplanes der Bereich um das Haus gestaltet und in diesem Zuge zwei neue Gehölze gepflanzt. Umfangreichere Gärten sind auf Grund der beengten Verhältnisse nicht vorgesehen. Fledermäuse oder Brutvögel im Altbestand wurden nicht beobachtet.

Ergebnis: Es werden keine signifikanten Auswirkungen im Vergleich zur Bestandssituation erwartet. Da das Gebäude auf Grund des Personenschutzes nicht betreten werden konnte, verbleibt ein Restrisiko, doch noch schützenswerte Arten anzutreffen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist vor den Abriss- bzw. Fällarbeiten (die Bestandsbäume wurden nicht überprüft) auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Arten zu prüfen und die untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.

7.2.3 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Beschreibung: Auf dem Grundstück besteht ein ehemaliges Landwirtschaftsgebäude mit Nebenanlagen und Holzverkleidung. Dahinter befindet sich aus dem Altbestand ein weiteres, niedrigeres Gebäude. Es gibt aufgrund der innerörtlichen Lage keinen direkten Landschaftsbezug. An der Kreuzung zur Hohenwartstraße befindet sich ein Großgehölz.

Auswirkungen: Die Bestandsgebäude werden abgerissen und der Bezug der Bebauung zur Eberle-Kögl-Straße hin orientiert. Die Gebäudefassade wird weiterhin in der Flucht der westlichen Bauten verlaufen und die Definition des Straßenraums aufrecht erhalten. Die Sicht auf den Hinterlieger (Hohenwartstr. 10) bleibt unverändert. Der Hinterhofbereich wird durch die offene Stellplatznutzung aufgelockert. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der benachbarten Bebauung der Eberle-Kögl-Straße / Füssener Straße. Die Fassadengestaltung wird in Holz gehalten. Der durch die Bauarbeiten voraussichtlich entfallende Baum wird ersetzt.

Ergebnis: Das Ortsbild wird durch die Aufnahme ortstypischer architektonischer Konzepte nicht beeinträchtigt.

7.2.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Gebäude liegt an der Eberle-Kögl-Straße und ersetzt die Bestandsnutzung. Erdgeschoss werden Stau- und Technikräume sowie Stellplätze eingerichtet werden. Wohnnutzung darf nur in darüber liegenden Stockwerken stattfinden.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Einschlägige Techniken beim Bau vermeiden während der kurzen Bauzeit die direkten Auswirkungen auf die Umgebung. Das neue Gebäude und die damit verbundene Nutzung wird keine merklichen Verschlechterungen der Gesamtsituation am Ort mit sich bringen. Schutzbedürftiges Wohnen darf nicht im stärker belasteten Erdgeschoss stattfinden. Für den Schutz des Menschen vor schädlichen Auswirkungen durch Schallimmissionen wurden Festsetzungen getroffen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkung, die durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz reduziert werden.

7.2.5 Schutzgut Boden sowie Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Der historische befestigte Ortskern von Marktoberdorf ist für den westlichen Teil des Geltungsbereiches kartiert. Bei Bodenarbeiten ist mit dem Auffinden von Denkmälern zu rechnen.

Auswirkung: Vor Bodeneingriffen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Ergebnis: Das Schutzgut Kultur und Sachgüter erfährt mögliche Auswirkungen hoher Erheblichkeit. Durch den Verzicht auf eine Tiefgarage wird das Risiko von Beeinträchtigungen von Bodendenkmälern deutlich reduziert. Das Schutzgut Boden wird hinsichtlich der Versiegelung nicht beeinträchtigt.

7.2.6 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es liegen keine Hinweise auf negative, sich verstärkende Beziehungen der Schutzgüter im Gebiet vor.

7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

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

8. Technische Infrastruktur Erschließung

8.1 Straßen

Die Stellplätze und privaten Verkehrsflächen sind, soweit möglich, mit wassergebundenen Decken auszuführen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Keller sind ggf. technisch gegen Wassereinfluss zu wappnen.

Das Plangebiet wird an die Abwasserleitung mit Anschluss an die Kläranlage Marktoberdorf angeschlossen. Es besteht Mischsystem. Bauherren haben eigenständig Vorsorge zum Schutz vor Rückstau zu sorgen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig zu versickern. Das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es gedrosselt in einen Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Durch die Erschließungsplanung ist insbesondere nachzuweisen, ob und in welchem Umfang eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der VWEW - Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke GmbH (Service-Center Marktoberdorf, Johann-Georg-Fendt-Str. 26, Tel.: 08342 9686-0, E-Mail: vertrieb@vwew-energie.de)

Sollten Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen, E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701)
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU (Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, E-Mail: Neubaugebiete.de@vodafone.com)

9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

10. Kartengrundlage

Es wurde die der Stadt Marktoberdorf zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet. Die Flurstücke Nr. 208 und 208/2 liegen nur nach graphischem, nicht abgemarktem Grenznachweis vor. Rechtzeitig vor dem Baubeginn wird die amtliche Vermessung der genauen Lage der Flurstücke durch den Vorhabenträger veranlasst.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Marktoberdorf, 29.05.2020




Dr. Wolfgang Hell,
Erster Bürgermeister

Anlage

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Fledermäuse zum geplanten Gebäudeabriss
„Anwesen Eberle-Kögl Str. 25“, Stadt Marktoberdorf, Lkr. Ostallgäu
durch Peter Harsch, Dipl.-Biol, Waltenhofen und
Gerold Herzig, Fachkraft für Fledermausschutz, Bad Grönenbach
i.d.F. vom Juni 2020

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Fledermäuse
zum geplanten Gebäudeabriss
„Anwesen Eberle-Kögl Str. 25“
Stadt Marktoberdorf, Lkr. Ostallgäu

Auftraggeber:

Ibk Projekt GmbH
Hauptstraße 4
87787 Wolfertschwenden

Auftragnehmer:

Peter Harsch, Dipl.-Biologe
Nestlestraße 20
87448 Waltenhofen
peter.harsch@web.de

in Zusammenarbeit mit:

Gerold Herzig, Fachkraft für Fledermausschutz
Memelstrasse 22
87730 Bad Grönenbach
geroldherzig@web.de

1. Ausgangslage und Standortinformationen

Die Firma Ibk Projekt GmbH aus Wolfertschwenden plant den Abriss des Gebäudes Eberle-Kögl-Straße 25 in Marktoberdorf, Lkr. Ostallgäu.

Im Dach- und Fassadenbereich weist es Strukturen (Fensterläden, Dachbodenöffnungen, Holzverschalung etc.) auf, wie sie von Fledermäusen gerne angenommen werden. Deshalb wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Erhebung gefordert um zu klären, ob durch den Abriss artenschutzrechtliche Konflikte gegeben sind.

Die Lage des Gebäudes, eine ehemalige Hofstelle, ist in unten stehender Abbildung blau eingezeichnet (vgl. Abb. 1, Übersicht und Detail).

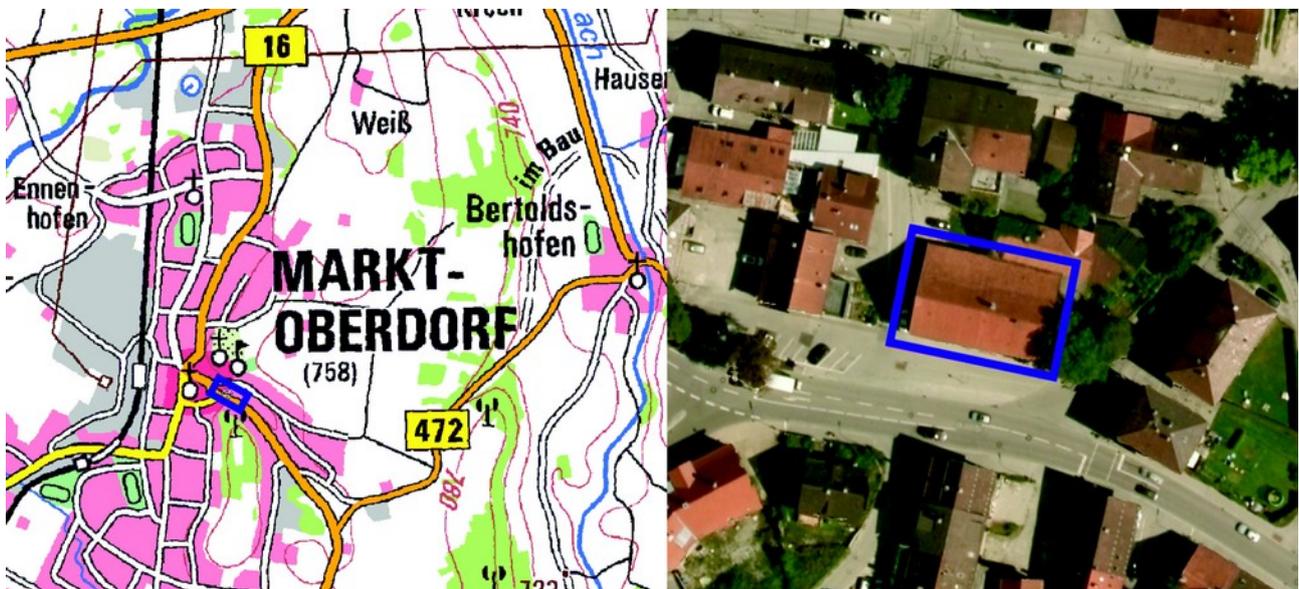


Abb. 1: Lage des Gebäudes(blau) – links Übersicht, rechts Detail

2. Methodik

Zur Erfassung von Fledermausvorkommen im und an dem Gebäude wurde eine entsprechende Fledermausbestandserhebung vor Ort durchgeführt. Diese erfolgte am 24.06., 25.06. und 27.06.2020 jeweils zur Dämmerungszeit zwischen 21.²⁰ Uhr und 23.⁰⁰ Uhr. Während der Geländebegehungen/Detektorkartierungen (mit BatLogger M und BatScanner Stereo der Fa. Elekon) wurde der Bereich langsam und teilweise mehrfach abgegangen sowie stationär vor dem Objekt verblieben.

Zur besseren Erfassung und Beurteilung der im UG vorkommenden Fledermausarten sowie zur Artbestimmung wurden die Ultraschalllaute der Tiere mit dem BatLogger M aufgezeichnet und die Rufe auf

SD-Karte gespeichert. Diese wurden anschließend mit Hilfe von speziellen Computerprogrammen (z.B. Bat-Explorer) analysiert. Zur Beurteilung der erhaltenen Sonogramme/Oszillogramme wurden eigene Referenz-Lautanalysen sowie die von SCHÖBER & GRIMMBERGER (1987), WEID (1988) und 10-fach gedehnte Lautaufnahmen von AHLÉN (1989), SCHÖRR (1996) und BARATAUD (2000) herangezogen.

Als weitere Hilfsmittel kamen lichtstarke Ferngläser (z.B. Zeiss Victory HT 10x40), starke Taschenlampen (1.000 Lumen) und Nachtsichtgeräte zum Einsatz.

3. Ergebnisse

3.1. Nachfolgend eine stichpunktartige Kurzbeschreibung des Gebäudes:

- das Gebäude ist seit mehreren Jahren unbewohnt;
- die Türen und Fenster auf der Ost- und Südseite sind vollständig erhalten. Bei den Fenstern sind zusätzlich noch Fensterläden angebracht;
- auf der Südseite befindet sich ein größeres und ein kleineres Hoftor mit größeren Spalten, die im Innenraum für zugige Verhältnisse sorgen dürften, zumal nordseitig ein weiteres Tor ist. Alle Tore waren geschlossen;
- die Westfassade ist mit Holz verkleidet.;
- die Nordseite ist stark verwinkelt und zugebaut;
- im Dachbereich fehlen bereits mehrere Dachplatten, eine größere Fläche wurde notdürftig mit einer Folie abgedichtet;
- das gesamte Gebäude ist stark baufällig, weshalb aus Eigeninteresse und Fürsorge um die Gesundheit auf eine Innenbegehung des Anwesens verzichtet wurde.

3.2. Zusammenfassend die Ergebnisse der Kartiernächte:

- keine Nachweise von Brutvögeln im und am Haus. Ab und an schaute mal ein Hausrotschwanz vorbei;
- keine Alt- bzw. Neunester von Vögeln im und am Haus;
- im Außenbereich des Anwesens wurden keine Nachweise (Kot, Urin, etc.) von Fledermäusen gefunden;
- schon die Erstbegehung ergab nur sehr wenige Flugbeobachtung im Bereich des Anwesens. Auch Anlieger, die befragt wurden, haben in der Vergangenheit nur vereinzelt Fledermäuse beobachtet. Dieser Eindruck wurde bei den nächtlichen Kartierungen bestätigt;
- es konnte zwar immer wieder ein Einzelexemplar der Zwergfledermaus beim Jagen im Bereich

östlich des Gebäudes sowie um die Bäume herum und auch unter der Überdachung hinter dem Gebäude beobachtet werden, jedoch flog sie nicht aus dem Gebäude heraus;

- ebenso wie die nachgewiesene Breitflügelfledermaus, die nur über das Gebäude hinwegflog.

4. Fazit

Gebäude - auch leerstehende - bieten Fledermäuse, Vögeln und anderen Tieren häufig eine Vielzahl an Quartieren und Versteckmöglichkeiten. Die Vertreter der Fledermäuse gehören zu den besonders geschützten Arten nach §§ 44 BNatSchG, die weder getötet noch darf deren Lebensräume zerstört werden. Daher war auch in diesem Fall vor einem Abbruch festzustellen, ob am Gebäude Vertreter der Gruppen leben. Durch die Vor-Ort-Einsicht und der Beobachtung von Ausflugbewegungen am Anwesen war zu prüfen, ob durch das Vorhaben eine Betroffenheit für planungsrelevante Fledermausarten bzw. Verbotsstatbestände (Schädigungs- und/oder Störungsverbot) gegeben ist.

Am Gebäude konnten bei den Begehungen weder Brutvögel noch Fledermäuse nachgewiesen werden. Detektiert wurden nur zwei Arten (Zwerg- und Breitflügelfledermaus) und hier auch nur Einzelexemplare, die den Bereich um das Anwesen als Jagdhabitat oder Flugbereich nutzten. Somit ergaben sich keine (Ausflug-)Beobachtungen, die auf Fledermaus-Wochenstuben oder Quartiere im Gebäude hinweisen.

Da alle im Rahmen der Untersuchung nachgewiesenen Fledermausarten kein Sommerquartier bzw. Wochenstube im untersuchten Anwesen haben, sondern das Gebäude und dessen direktes Umfeld nur für die Jagd oder als Leitlinie nutzen, können Schädigungen oder Störungen der lokalen Populationen durch den Abriss des Gebäudes ausgeschlossen werden.