

Stadt Marktoberdorf



Bebauungsplan Nr. 86 Bertoldshofen Nord-Ost

Begründung

Auftraggeber	Stadt Marktoberdorf Richard-Wengenmeier-Platz 1 87616 Marktoberdorf	Marktoberdorf, den xx.xx.2026 Dr. Wolfgang Hell, 1.Bürgermeister
Planfertiger	Bebauung: o r t e g e s t a l t e n Fleischerstraße 16 089 22844812 80337 München info@ortegestalten.de	München, 26.01.2026
	Grünordnung: Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Kaiser-Wilhelm-Straße 13 08151 9799930 82319 Starnberg info@terrabiota.de	Starnberg, 26.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung	Seite 3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets	Seite 3
2.1	Lage und Größe des Planungsgebiets	Seite 3
2.2	Nutzungen, Vegetations- und Gebäudebestand	Seite 4
2.3	Verkehrliche Anbindung	Seite 4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	Seite 5
3.1	Regional- und Landesplanung	Seite 5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	Seite 5
4.	Städtebauliches Konzept	Seite 7
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	Seite 7
4.2	Art der Nutzung	Seite 7
4.3	Verkehrserschließung	Seite 7
4.4	Technische Ver- und Entsorgung	Seite 7
4.5	Kenndaten der Bauleitplanung	Seite 8
5.	Erläuterungen der Festsetzung und Hinweise	Seite 9
5.1	Bauliche Festsetzungen	Seite 9
5.2	Grünordnung und Artenschutz	Seite 10
5.3	Immissionsschutz	Seite 12
6.	Literaturverzeichnis	Seite 13

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der attraktiven Lage des ländlich geprägten Stadtteils Bertoldshofen im Ostallgäu und der Nähe zur Innenstadt besteht eine anhaltend hohe Nachfrage und somit der tatsächliche Bedarf an Wohnflächen, insbesondere für familiengerechtes Wohnen in Einzel- und Doppelhäusern. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert zudem für den Landkreis Ostallgäu einen Bevölkerungszuwachs bis 2043 von insgesamt 9,4 % gegenüber 2023.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden und auch dem Wegzug insbesondere von jüngeren Familien Einhalt zu gebieten erfolgt mit der Aufstellung der Bauleitplanungen eine maßvolle städtebauliche Erweiterung und abschließende Arrondierung am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Bertoldshofen. Gerade ortsansässigen und jungen Familien wird so eine dauerhafte Bleibeperspektive ermöglicht. Darüber hinaus sollen, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, kleinere und barrierefreie Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist, die zukünftige bauliche Entwicklung und Nutzung zu steuern und dabei eine maßvolle und ortsbildtypische Erweiterung von Bertoldshofen zu ermöglichen. Die nachhaltige und vitale Entwicklung von Bertoldshofen soll unter Beibehaltung des ländlich geprägten Ortsbilds erfolgen.

Das neue Wohngebiet soll auf der nordöstlichen, unmittelbar an das Gemeindegebiet angrenzenden Fläche, zwischen der Hausener Straße und der neuen Umgehungsstraße im Bereich der Tunneleinfahrt und der bestehenden Hangkante, situiert werden.

Das Planungsgebiet liegt im planungsrechtlichen Aussenbereich. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, im Flächennutzungsplan ist diese jedoch bereits überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen.

In Bertoldshofen bestehen keine größeren, geeigneten Brachflächen oder Konversionspotenziale. Um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu ermöglichen ist die Neuausweisung von Bauland auf der vormals landwirtschaftlich genutzten Fläche notwendig. Der ausgewiesene Geltungsbereich eignet sich aufgrund seiner Lage zwischen dem Lärmschutzwall zur B 472 und der Hausener Straße, der Nähe zur Ortsmitte sowie der bereits vorhandenen verkehrlichen Anbindung besonders für die bauliche Entwicklung mit der geplanten Wohnnutzung.

Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen wird insbesondere auf den ausgewiesenen Flächen für die Einzel- und Doppelhäuser eine dichtere Bebauung mit kleineren Grundstücksgrößen, sowie eine Reduzierung der Nebengebäude angestrebt. Des Weiteren führt die Festsetzung, dass zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten sind und der Ausbau der Dachräume möglich ist dazu, dass einem hohen Grad der Versiegelung Einhalt geboten wird.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

2.1 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Nord-Osten von Bertoldshofen, südwestlich der neuen Umgehungsstraße B 472 im Bereich deren Tunneleinfahrt. Nordöstlich wird der Perimeter durch den Lärmschutzwall der Bundesstraße sowie, in deren weiteren Verlauf in Richtung Süden, von der bestehenden Hangkante begrenzt. Im Süden schließt unmittelbar die bestehende, dörfliche Bebauung an. Westlich, an der Hausener Straße, welche teilweise im Geltungsbereich liegt, grenzen eine Grünfläche, eine Bebauung bestehend aus drei Einzelhäusern sowie landwirtschaftliche Flächen an.

Der räumliche Geltungsbereich liegt auf den Flächen bzw. Teilflächen der Flurstücke 767, 768/2, 45/7 und 760, jeweils Gemarkung Bertoldshofen.



Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,9 ha und weist eine leicht bis stärker ansteigende Topographie von ca. 714 m im Anschluss an die Hausener Straße bis ca. 724 m im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs auf.

2.2 Nutzungen, Vegetations- und Gebäudebestand

Derzeit befindet sich auf dem Planungsperimeter, östlich der Hausener Straße, ein landwirtschaftlich genutztes Grünland. Auf der Grenze zwischen den Fluren 767 und 768/2 läuft ein schmaler Entwässerungsgraben, der an der Hausener Straße in eine Verrohrung mündet.

Im Bereich der Einmündung zur Verrohrung des Entwässerungsgrabens stehen eine mittelalte Weide sowie eine Esche.

Etwas südlicher, westlich der Hausener Straße, befindet sich ein Naturdenkmal, eine Baumgruppe bestehend aus vier Winterlinden.

Auf dem gesamten Areal sind keine weiteren Gebäude situiert. Abgesehen von der Hausener Straße gibt es zudem auch keine weiteren, sonstige versiegelte Flächen.

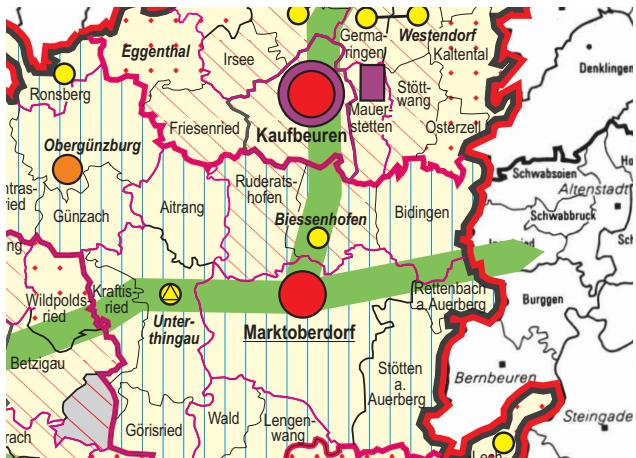
2.3 Verkehrliche Anbindung

Das Planungsgebiet ist über die Schongauer Straße gut zu erreichen und über die Hausener Straße bereits erschlossen.

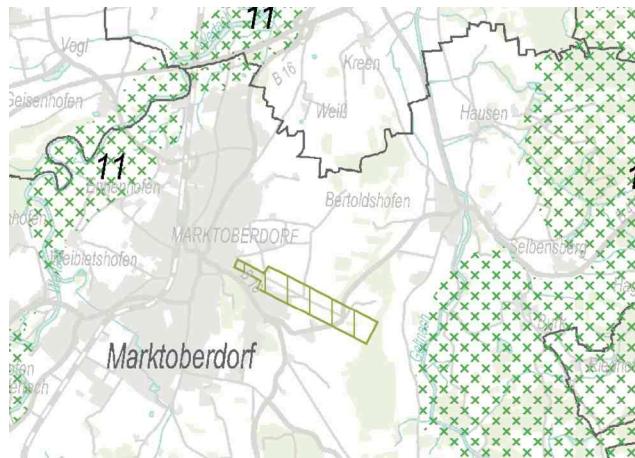
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Marktoberdorf ist gemäß Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans der Region Allgäu (16) ein Mittelzentrum und liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, sowie in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Der Planungsumgriff liegt gemäß Karte 3 Natur und Landschaft außerhalb des Landwirtschaftlichen Vorbehaltungsgebiets und außerhalb von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten.



Karte 1 Raumstruktur (Ausschnitt)



Karte 3 Natur und Landschaft (Ausschnitt)

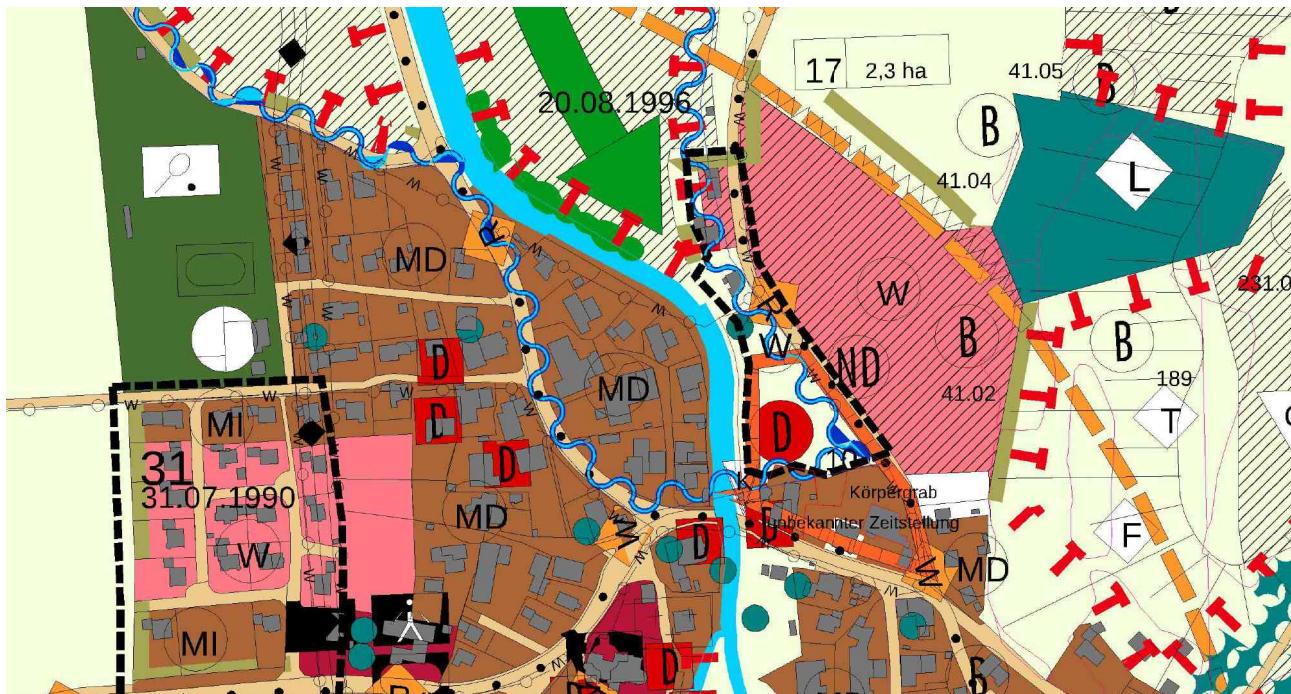
Ziele und Grundsätze des Siedlungswesens:

- 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.
- 1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Bertoldshofen von 2002 ist die Fläche des Planungsumgriffs überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

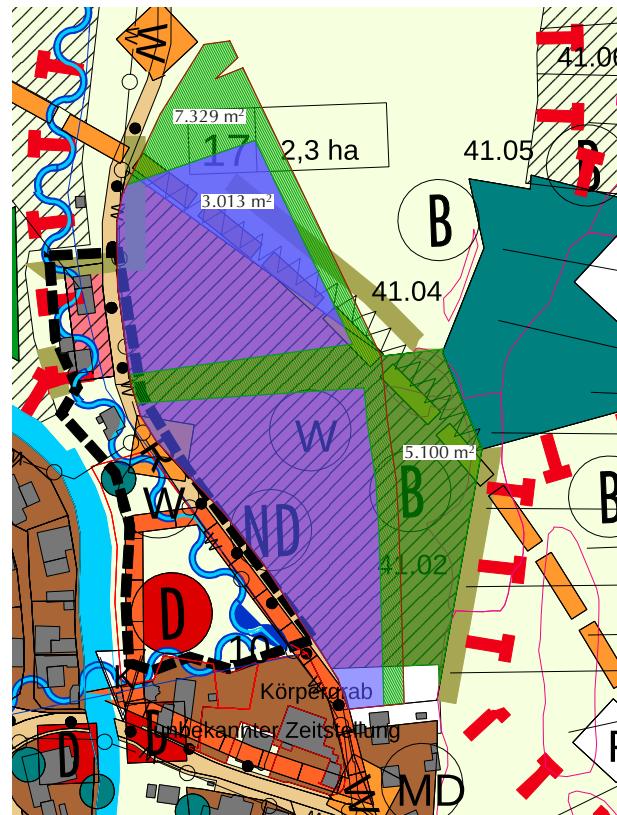
Die Umgehungsstraße B 472 wurde allerdings leicht abweichend gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgeführt. Aus den etwas nach Norden versetzten Begrenzungen des Planungsgebiets, der B 472 und der Hausener Straße, ergibt sich für den Planungsperimeter somit ein Flächenplus von ca. 7.300 m².



Flächennutzungsplan von 2002 (Ausschnitt)

Auf den im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen sowie der Trasse der Umgehungsstraße dargestellten Bereichen werden in der Bauleitplanung zwar ca. 3.000 m² Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch werden im östlichen Bereich ca. 5.100 m² der im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Flächen nicht überplant. In der Bilanz bleibt somit die Gesamtentwicklung der Wohnnutzung im Rahmen der planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge der Bauleitplanung ist somit nicht erforderlich.



Flächennutzungsplan mit geplanten Wohnbau- u. Grünflächen
Blau: geplante Wohnbauflächen
Grün schraffiert: Grünflächen

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 86 Bertoldshofen Nord-Ost ist den vorhandenen Bedarf an Wohnflächen für familiengerechtes Wohnen, für kleinere Wohneinheiten sowie für barrierefreies Wohnen abzudecken. Die städtebauliche Struktur und bauliche Körnung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im dörflichen Umfeld. Sowohl eine harmonische Einfügung in die bestehende Siedlungsstruktur, als auch eine organische Siedlungsentwicklung wird über die Bauleitplanung angestrebt.

Der Erhalt des dörflichen Charakters von Bertoldshofen mit seiner vorhandenen, baulichen Struktur und Körnung, ist maßgebendes Ziel der Planung.

4.2 Art der Nutzung

Dem rechtswirksamen Flächennutzungsplans entsprechend wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbau-betriebe sowie 5. Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Die Anordnung von Büroräumen in Zusammenspiel mit deren jeweilig festgesetzten maximalen GR ermöglicht eine angepasste Struktur mit etwas höherer Dichte unter Beibehaltung der offenen, lockeren Bebauung mit ortsverträglichen Baukörpern.

Durch die Festsetzung der zwingenden Errichtung von 2 Vollgeschossen wird die Grundfläche der neuen Wohnhäuser und somit der Grad der Versiegelung reduziert, sowie das bauliche Erscheinungsbild im Geltungsbereich homogenisiert. Das neue Wohngebiet bildet somit eine städtebaulich adäquate Ergänzung des bestehenden Dorfstruktur.

4.3 Verkehrserschließung

Das neue Quartier ist über das übergeordnete Straßennetz und die Hausener Straße bereits erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über eine neue Ringerschließung, welche als verkehrsberuhigter „Shared Space“ ausgebildet wird.

4.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird an das Netz der Städtischen Wasserversorgung angeschlossen, welches bereits in der Hausener Straße durchgängig verläuft.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die Städtische Kläranlage. Entsprechende Anschlüsse können entweder über den Entwässerungskanal in der Hausener Straße, der derzeit im Bereich der Hausener Straße 4 (Ecke Schongauer Straße) endet, bzw. über den bestehenden Kanal, welcher über die Flure 757, 757/2 und 757/3 verläuft, hergestellt werden.

Der Abfluss des Oberflächenwasser erfolgt über dessen Versickerung. Gegebenenfalls erforderliche Rückhalteinrichtungen sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Das Neubaugebiet wird über die vwew|energie mit Strom versorgt.

Die geneigten, symmetrische Satteldächer ermöglichen eine gute Ausnutzung von Photovoltaikanlagen.

4.5 Kenndaten der Bauleitplanung

Nutzung	Fläche in ha
Baugrundstücke	1,68
neue Sub-Erschließungen einschl. öffentlicher Stellflächen und Fuß- und Radwege	0,24
Grünflächen einschl. Ortsrandeingrünung, Spielplatz und Regenrückhaltung	0,71
Hausener Straße	0,25
Gesamt	2,88

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Umgriff des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2002 überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Dementsprechend wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe sowie 5. Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Durch die grundstücksbezogenen Bauräume ergibt sich eine offene Bauweise.

Überbaubare Flächen

Zur Sicherung der ortstypischen baulichen Struktur des Neubaugebiets werden überbaubaren Grundstücksflächen durch festgesetzte Bauräume definiert. Zusätzlich sind Flächen ausgewiesen, welche ausschließlich mit Nebenanlagen, Garagen und Carports bebaut werden dürfen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundfläche (GR), die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sowie der Festsetzung, dass zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten sind, in Verbindung mit den Festsetzungen zu Dachform (Satteldach) und Dachneigungen.

Die für allgemeine Wohngebiete in der BauNVO zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4) wird mit den festgesetzten GR je Bauraum deutlich unterschritten, um die ortstypische Bauweise auch für die Zukunft zu sichern. Für Balkone, Loggien und Terrassen darf die maximal zulässige Grundfläche um 20 % überschritten werden. Die baulichen Dichten sind vertretbar und stehen im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Zusätzlich ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GR für Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Tiefgaragenrampen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in Höhe von 50 % zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird mit 6,60 m, in WA 4 und WA 8 mit 7,0 m, zum jeweilig im Bauraum angegebenen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dachneigungen sind von 20° bis 35°, in WA 4 und WA 8 von 25° bis 40° zulässig. Hiermit wird das Ziel von einheitlichen Gebäudehöhen, mit leichter Differenzierung entsprechend der unterschiedlichen Bauvolumen, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht.

Nebengebäude, Nebenanlagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Nebengebäude über 12 m² sind nur in den ausgewiesenen Flächen und Bauräumen zulässig. In WA 1, WA 3 und WA 6 sind ausschließlich Einzelgaragen bzw. -carports erlaubt, weitere Stellplätze sind gegebenenfalls als offene Stellplätze zu errichten.

In WA 2, WA 5, WA 7 und WA 9 (Doppelhäuser) ist für jede Doppelhaushälfte 1 Stellplatz offen vor dem Gebäude vorzusehen. Bei Errichtung von 2 Stellplätzen ist jeweils eine Garage in das Hauptgebäude zu integrieren.

Werden, außer in WA 4 und WA 8, zwei Stellplätze errichtet, so sind diese hintereinander vorzusehen (offener Stellplatz vor Garage bzw. in der Zufahrt situiert).

In WA 4 und WA 8 ist für jede Wohneinheit je 1 Stellplatz in einer Sammelgarage unterzubringen, alle weiteren Stellplätze sind offen nachzuweisen.

Private Verkehrsflächen sowie Stellplätze sind mit wassergebundenen Deckschichten bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Ziel dieser Regelungen ist, neben der Schaffung eines ruhigem Gesamtensembles, insbesondere den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst klein zu halten.

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Naturholz mit einem offenen Anteil von mindestens 40% und einer maximalen Höhe von 1,20 m sowie mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Zäune aus Naturholz, Maschendraht und weitmaschigem Stabgitter zulässig, um das ortstypische Bild der bestehenden, dörflich geprägten Freiräume im Neubaugebiet fortzuführen.

Einfriedungen sind zudem sockellos herzustellen. Damit diese von Kleinsäugern und anderen Artengruppen mühelos überwunden werden können wird zusätzlich ein Mindestabstand zum Boden von 15 cm festgesetzt.

Gestaltungsvorschriften

Gemäß der ortstypischen Bebauung sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite zulässig.

5.2 Grünordnung und Artenschutz

Die wesentlichen Ziele der Grünordnung sind:

- Möglichst hohe Klimatische Verträglichkeit
- Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufs
- Artenreiche Entwicklung des Ortrands und Sicherung eines hochwertigen Landschaftsbilds
- Weitgehende naturschutzfachliche Verträglichkeit

Zu diesem Zweck werden zahlreiche Festsetzungen durch Planzeichen und Text vorgesehen, die die Erreichung dieser Ziele bestmöglich gewährleisten sollen. Im Einzelnen sind diese:

Zum Thema der möglichst hohen klimatischen Verträglichkeit:

- keine Schottergärten als direkte Vermeidung und Verminderung baulicher Anlagen, die immer zu einer Aufheizung führen
- Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke zur klimatischen Minderung durch Verschattung; daher auch Festsetzung im Vorgarten, um eine kühlende Wirkung auf die Straßenräume zu erzielen
- Neben der klimatischen Bedeutsamkeit der Vorgartenzone mit möglichst geringer Versiegelung wird dadurch auch ein lebenswertes, durchgrüntes Stadtbild erreicht; allerdings stehen die Festsetzungen vorrangig unter den klimatischen Aspekten
- Der Abstand von Gehölzpflanzungen zu benachbarten Baugrundstücken wird entsprechend der gesetzlichen Regelungen festgesetzt. Um einerseits die Gestaltungsfreiheit zu erhöhen und andererseits auch einen Beitrag zu den öffentlichen Grünflächen zu leisten, wird ein Verzicht auf einen Grenzabstand zu öffentlichen Grünflächen zugelassen.

Zum Thema der Sicherung des Wasserkreislaufs:

- Versickerungsoffene Herstellung der privaten Verkehrsflächen und des Wirtschaftswegs stärkt die Grundwasserneubildung und vermindert den Spitzenabfluss (Anpassung an zunehmende Extremereignisse)
- In der Planung wird das Außengebietswasser über Mulden gesammelt und schadlos an der Bebauung vorbei zur Versickerung abgeleitet
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen (z.B. Straßen) wird wie das Außengebietswasser versickert. Das Niederschlagswasser der Bebauung wird auf den einzelnen Bauparzellen / Grundstücken versickert, um die Änderung an der Grundwasserneubildung möglichst gering zu halten.

Zum Thema artenreiche Entwicklung des Ortsrands / Sicherung eines hochwertigen Landschaftsbilds:

- Vorhandene Gehölze werden erhalten und mit bauzeitlichem Baumschutz gesichert; möglichst gute landschaftliche Einbindung von Beginn an, da Gehölze randlich gelegen, somit Fällung nicht erforderlich und teils Naturdenkmal
- Wildstrauchhecke am östlichen Ortsrand gestaltet diesen hochwertig und trägt zur Erhöhung der Biodiversität bei, die Möglichkeit der lückigen Pflanzung sichert Ausblicke vom und ins Planungsgebiet
- Gehölzpflanzungen auf der zentralen Grünfläche ermöglicht eine hochwertige innerörtliche Erholungsfläche, die gleichzeitig für den Wasserabfluss und die Versickerung es Nieder und diese in Ergänzung zur Wildstrauchhecke entlang der Bebauung abwechslungsreich gestaltet
- Die Streuobstwiese als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet dient gleichermaßen der Ortsrandgestaltung

Zum Thema naturschutzfachliche Verträglichkeit:

- Einzelne Obstgehölze und die Streuobstwiese sowie Wildstrauchhecke dienen dem Natur- und Artenschutz im Hinblick auf Artenvielfalt (insb. Vögel, Insekten)
- Die Wildstrauchhecke wird im Südteil nicht ganz am östlichen Geltungsbereichsrund zugelassen, um eine Verschattung und dadurch Abwertung der östlich angrenzenden Biotoptypen mit Hangquellmoor-Resten (naturschutzrechtlich geschützt) zu vermeiden
- Pflanzzeitpunkt und Pflanzqualität: autochthone Pflanzqualität durch Nähe zur offenen Landschaft besonders wichtig, Pflanzzeitpunkt möglichst früh, um naturschutzfachliche Wirksamkeit möglichst zeitnah herbeizuführen
- Markierung größerer Glasflächen oder Verzicht darauf zur Vermeidung von Vogelschlag
- Vorgaben zu Straßen- und Außenbeleuchtung tragen zur Minimierung der Lockwirkung gegenüber Insekten und somit zur Sicherung der Insektenfauna bei

5.3 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 070-02531-02) vom November 2025 wurden die Auswirkungen durch Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet prognostiziert und anhand der DIN 18005 beurteilt.

Es wurden bereits innerhalb der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 070-02531-01 vom 26.03.2025 die beiden städtebaulichen Varianten 1 und 2 zum Bebauungsplan Nr. 86 „Bertoldshofen Nord-Ost“ untersucht und Maßnahmen zum Schallschutz vorgeschlagen.

Innerhalb des vorliegenden städtebaulichen Konzepts D wurde durch eine geänderte Baukörperstellung parallel zu der westlich verlaufenden Hausener Straße reagiert, um eine verbesserte Schallabschirmung des Plangebiets zu erzielen. Ausgehend von den Schallemissionen, wurden die Schallimmissionen im Bereich des Plangebiets durch Ausbreitungsberechnung bestimmt.

In den Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel an den zur Hausener Straße nächstgelegenen und zugewandten westlichen Fassadenseiten mit Beurteilungspegeln von bis zu 56/48 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte werden an diesen westlichen Immissionsorten um bis zu 1/3 dB(A) tags/nachts überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV können tagsüber und nachts eingehalten werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets kommt es zu Beurteilungspegeln von 54/47 dB(A) tags/nachts. Tagsüber können die Orientierungswerte eingehalten werden, jedoch kommt es nachts zu einer Überschreitung um rund 2 dB(A). An den östlichen Baufeldern im Bereich der Bundesstraße kommt es an den Immissionsorten zu Beurteilungspegeln von bis zu 51/45 dB(A) tags/nachts. Die Orientierungswerte können somit im Zeitraum Tag und Nacht eingehalten werden. An dem zentralen Plangebiet innerhalb der zweiten Gebäuderieihe kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 49/42 dB(A) und somit zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Die Schutzbedürftigkeit des Außenwohnbereichs beschränkt sich auf den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr). Es zeigt sich, dass es innerhalb des Plangebiets entlang der Hausener Straße in einem Korridor von 20 m Breite zu Beurteilungspegeln von über 55 dB(A) im Tagzeitraum und somit zu Überschreitungen des Orientierungswerts kommt. Der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV von 59 dB(A) im Tagzeitraum kann ab einem Abstand von rund 10 m zur Hausener Straße eingehalten werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die westlich verlaufende Hausener Straße und teils im nördlichen Bereich durch die Bundesstraße B 472 zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Es wurden im Bereich des Geltungsbereichs entlang der Hausener Straße eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h im Tages- und Nachtzeitraum untersucht. Die Überprüfung einer Temporeduzierung auf 30 km/h zeigt, dass die Beurteilungspegel um 1 bis 2 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum reduziert werden können. Die Wirksamkeit zeigt sich insbesondere an den östlich angrenzend zur Hausener Straße gelegenen Baufeldern. Hier ergeben sich Beurteilungspegel von 54/47 dB(A) tags/nachts, weshalb im Tagzeitraum die Orientierungswerte eingehalten werden können, jedoch im Nachtzeitraum um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Im östlichen Bereich des Plangebiets bleiben die Beurteilungspegel nahezu unverändert, da hier die Schallemissionen der Bundesstraße maßgeblich sind.

Als weitere aktive Schallschutzmaßnahme wurde eine lärmarme Fahrbahndeckschicht entlang der Hausener Straße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans untersucht. Durch eine lärmarme Fahrbahndeckschicht können ebenfalls Beurteilungspegelreduktionen von 1 – 2 dB(A) im Tages- und Nachtzeitraum erzielt werden.

Im Weiteren wurde die Kombination aus Temporeduzierung auf 30 km/h und lärmärmer Fahrbahndeckschicht im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der Hausener Straße untersucht. In den Beurteilungspegeln bei Kombination der beiden Maßnahmen ergeben sich die höchsten Beurteilungspegel von 54/47 dB(A), weshalb im Tagzeitraum die Orientierungswerte eingehalten werden können. Im Nachtzeitraum kommt es an zwei Baufeldern zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 2 dB(A). Insgesamt kann durch die Maßnahmenkombination, die Anzahl an Baufeldern mit Überschreitungen der Orientierungswerte auf zwei Baufelder reduziert werden.

Als weitere aktive Schallschutzmaßnahme wurde eine Schallschutzwand entlang des nördlichen und westlichen Randes des Bebauungsplans (parallel zur Hausener Straße) untersucht. Aufgrund des geringen Abstands zwischen der ersten Gebäuderiehe und der Straße sowie der Erschließung der ersten Gebäuderiehe und Garagenzufahrten über die Hausener Straße scheidet die Schallschutzwand aus städtebaulichen und technischen Gründen aus.

Die Geschwindigkeitsreduzierung und eine lärmarme Fahrbahndeckschicht sind schalltechnisch wirksame Maßnahmen. Trotz dieser Maßnahmen verbleiben im Plangebiet punktuell Überschreitungen der Orientierungswerte. Die Richtwerte werden jedoch stets eingehalten, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Ergänzend soll der weitere notwendige Schallschutz durch passive Maßnahmen am Gebäude erbracht werden. Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen an den Plangebäuden des Bebauungsplans wurde eine lärmoptimierte Grundrissorientierung untersucht. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, sollen die Außenbauteile schützenswerter Räume mit Überschreitungen der Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Es werden Bereiche gekennzeichnet, an welchen Ruhe- und Schlafräume, vorzugsweise an die in grün gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen orientiert werden sollen. Falls dies in bestimmten Fällen nicht möglich ist, sollen an den gekennzeichneten Bereichen Ruhe- und Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat - Geoportal Bayern / BayernAtlas
Regionaler Planungerverband Allgäu – Regionalplan der Region Allgäu (16)
Stadt Marktoberdorf – Flächennutzungsplan von 2002 / Luftbild
Möhler + Partner Ingenieure GmbH - Bericht Nr. 070- 02531-02 (Immissionsschutz)