

Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstr. 35
86845 Großaitingen

Beschlussvorlagen für die Sitzung am 22.09.2025

Bauleitplanung	:	Stadt Marktoberdorf Landkreis Ostallgäu
Vorhaben	:	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81 „Im Gewend - Mitte“
Hier	:	Behandlung der Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.06.2024 bis 09.07.2024 vorgebracht wurden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

1.0 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan

Die Nummern entsprechen der laufenden Nummer der Beteiligung

1.1 Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 01 Amprion GmbH
- 02 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kaufbeuren
- 03 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Füssen
- 04 Amt für ländliche Entwicklung Schwaben
- 05 Bayerischer Bauernverband
- 06 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 08 Beauftragter für Menschen mit Behinderung
- 09 Bezirksfinanzdirektion Augsburg
- 11 Bund Naturschutz Kaufbeuren
- 12 Bund Naturschutz München
- 60 Bundesnetzagentur
- 13 DB Services Immobilien
- 14 Deutsche Post Immobilienservice
- 16 Eisenbahnbundesamt
- 17 Handelsverband Bayern e.V.
- 18 HWK Schwaben
- 19 IHK Augsburg
- 20 Kreisbrandrat
- 21 Kreishandwerkerschaft
- 24 Kreisheimatpfleger Heimatpflege
- 25 Landesbund für Vogelschutz
- 28 Landratsamt (LRA) Ostallgäu Abtl. Wasserrecht
- 33 LRA Ostallgäu, Straßenbau
- 34 LRA Ostallgäu, Schulamt
- 35 LEW Verteilnetz GmbH
- 36 Pfarreiengemeinschaft MOD
- 41 Telefonica O2
- 42 Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke GmbH
- 44 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung MOD
- 47 Gemeinde Biessenhofen
- 48 Gemeinde Lengenwang
- 53 Gemeinde Wald

1.2 Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

07	bayernnets	vom 22.05.2024
10	Bischöfliche Finanzkammer	vom 10.06.2024
23	Kreisheimatpfleger Baudenkmal	vom 01.06.2024
37	Regierung von Schwaben	vom 05.06.2024
38	Regionaler Planungsverband Allgäu	vom 06.06.2024
39	Schwaben Netz GmbH	vom 09.07.2024
40	Staatl. Bauamt Kempten	vom 23.05.2024
43	Vodafone Deutschland	vom 01.07.2024
46	Gemeinde Bidingen	vom 07.06.2024
49	Gemeinde Rettenbach am Auerberg	vom 19.06.2024
50	Gemeinde Ruderatshofen	vom 23.05.2024
51	Gemeinde Stötten am Auerberg	vom 01.07.2024
52	Markt Unterthingau	vom 18.06.2024

1.3 Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:

15	Deutsche Telekom	vom 14.06.2024
22	Kreisheimatpfleger – Bodendenkmalpflege	vom 09.07.2024
26	Landratsamt Ostallgäu Abtl. Gesundheit / Klima	vom 09.07.2024
27	Landratsamt Ostallgäu Abtl. Bauleitplanung	vom 26.06.2024
29	Landratsamt Ostallgäu Abtl. Abfallwirtschaft	vom 21.06.2024
30	Landratsamt Ostallgäu Abtl. Bodenschutz	vom 12.06.2024
31	Landratsamt Ostallgäu Abtl. Naturschutz	vom 05.07.2024
32	Landratsamt Ostallgäu Abtl. Immissionsschutz	vom 05.06.2024
45	Wasserwirtschaftsamt Kempten	vom 02.07.2024
54	Einwender 1	vom 10.06.2024
55	Einwender 2	vom 10.07.2024

Träger öffentlicher Belange

15 Deutsche Telekom

vom 14.06.2024

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Im Areal sind Kupferkabel vorhanden.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Abwägung

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

22 Kreisheimatpfleger Bodendenkmal

vom 09.07.2024

Das Plangebiet liegt weder in noch an einem bereits bekannten Bodendenkmal. Der richtige Umgang mit zufällig auftretenden Bodendenkmälern, die bisher noch unbekannt sind, ist richtig und ausführlich beschrieben.

Ausgeschlossen sind solche „neuen“ Entdeckungen nicht, auch wenn das Plangebiet vor ca. 200 Jahren noch weit außerhalb des heutigen Marktoberdorf lag. Aus der angefügten Karte ist zu erkennen, dass es bereits mehrere mittelalterliche Bestattungsplätze in der näheren Umgebung des Plangebietes gibt. Aus meiner Sicht steht der Umsetzung der Planung nichts entgegen.



Abwägung

Die Stellungnahme der Kreisheimatpflege wird zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen (unter C) Textliche Hinweise) in den Planunterlagen ist der Umgang (Meldepflicht) mit unvermutet auftretenden „neuen“ Bodendenkmälern ausführlich beschrieben.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Photovoltaik: Widerspruch zwischen Satzungstext und Begründung zur Zulässigkeit von Aufständern. Die Aufständern ist notwendig für den wirtschaftlichen Betrieb, daher bitten wir um eine entsprechende Anpassung der Begründung.

OK FFB EG: Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse empfehlen wir, ergänzend eine Mindesthöhe (15 cm) über Straßenniveau festzusetzen.

Fahrradstellplätze: Aus den aktuellen Plänen ist nicht ersichtlich, ob ausreichend Fahrradstellplätze vorgesehen sind, wie sie die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf vorgibt. Wir empfehlen neben den oberirdischen Stellplätzen auch Fahrradstellplätze in der Tiefgarage vorzusehen.

Redaktionell: Im textlichen Teil (C) wird unter 3. Erneuerbare Energien auf die EnEV verwiesen. Seit 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), wir bitten darum den Text entsprechend anzupassen.

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu Abtl. Gesundheit / Klima wird zur Kenntnis genommen. Folgende Abwägung wird getroffen:

Photovoltaik: Der Widerspruch zwischen Satzung und Begründung wird dahingehend aufgelöst, dass Photovoltaikanlagen auch aufgeständert zulässig sind. Folgende Änderung wird getroffen: Die Aufständern für PV-Anlagen darf die höchstzulässige Gebäudehöhe um maximal 0,50m überschreiten.

OK FFB EG: Die bisherige Festsetzung ermöglicht die maximale Anordnung der OK FFB EG bis zu 40 cm über der Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße (Carl-Orff-Ring bzw. Stichstraße zum Carl-Orff-Ring). Nach Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Bebauungsplan ein Höhenbereich der OK FFB EG festgesetzt, zusätzlich wird in der Satzung ein Mindestmaß von 10 cm über Straßenniveau festgesetzt.

In der vermutlich zum 30.09.2025 rechtskräftigen aktualisierten Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf sind Fahrradstellplätze nicht mehr enthalten. Daher ist die Zahl der geplanten Fahrradstellplätze mit Sicherheit ausreichend. Es werden derzeit keine Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Redaktionell: der Text mit dem Verweis auf das GEG wird angepasst.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung zu ändern.

27 Landratsamt Ostallgäu Abtl. Bauleitplanung

vom 26.06.2024

Für die Regelung der Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO) und mit Ausnahme von Wohngebäuden sind alle sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt, ist eine Regelung nach § 9 Abs. 2 BauGB mit dem Inhalt erforderlich, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Da beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein sog. Typenzwang gilt, wäre es hier ausreichend festzusetzen, dass nur Wohngebäude zulässig sind. Ergänzt werden könnte dies durch eine Regelung, ob in den Wohngebäude Räume für freie Berufe zulässig sind (vgl. § 13 BauNVO).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dementsprechend als Anlage zu berücksichtigen (Seite 4 der Begründung).

Die Gebäudehöhe im Vorhabenplan ist mit 8,75 m bzw. 5,90 m ab OK FFB EG angegeben. Der Bebauungsplan lässt eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m bzw. 7,50 m zu. Es sollte geprüft werden, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe auf das erforderlicher Maß, inkl. eines gewissen Puffers (z.B. 0,75 m) reduziert werden können. Damit wäre die bauliche Entwicklung für die Nachbargrundstücke ggf. nachvollziehbarer.

Die Baugrenze des nordöstlichen 3-geschossigen Wohngebäudes sollte von der Straße abgerückt werden, damit der Eingangsbereich mindestens den in den VEP-Plänen dargestellten Abstand zur Verkehrsfläche einhält.

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu Abtl. Bauleitplanung wird zur Kenntnis genommen. Folgende Abwägung wird getroffen:

Zulässigkeit von Vorhaben: Die Satzung wird dahingehend geändert, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Vorhaben- und Erschließungsplan: Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist und wird weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.

Gebäudehöhe: Die zulässige Gebäudehöhe im Bebauungsplan wird auf max. 9,50 m bzw. 6,50 m reduziert. Um die Gesamthöhe weiter zu reduzieren, wird die Höhe der Überschreitung der Gebäudehöhe für die vorgesehene Aufständigung für PV-Anlagen auf 0,5 m reduziert.

Die Baugrenze wird soweit von der Straße abgerückt, dass die Abstandsfläche des Eingangsbereichs des nordöstlichen Gebäudes zu den VEP-Plänen korrespondiert.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung zu ändern.

29 Landratsamt Ostallgäu Abtl. Abfallwirtschaft

vom 21.06.2024

Die abfallwirtschaftlichen Belange (Anfahrbarkeit der Grundstücke) sind ausreichend berücksichtigt, wenn für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorgesehen sind.

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu Abt. Abfallwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Folgende Abwägung wird getroffen:

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind auf dem Baugrundstück untergebracht und werden zur Leerung vom beauftragten Hausmeisterservice an den Carl-Orff-Ring gestellt und dort nach Leerung wieder zurückgebracht.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

30

Landratsamt Ostallgäu Abtl. Bodenschutz

vom 12.06.2024

Altlasten: Der vorliegende vorhabenbezogener BPlan Nr. 81 "Im Gewend - Mitte" wurde in Bezug auf Altlasten und Alttablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes 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.

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu Abt. Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Folgende Abwägung wird getroffen:

Das vorliegende Baugrundgutachten hat keine Hinweise auf Altlasten ergeben. Die Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Unter C) Textliche Hinweise Pkt. 4.3 ist eine Passage zum Thema Altlasten / Bodenschutz formuliert, die bei Bedarf eine Mitteilungspflicht an das LRA auslöst.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

31

Landratsamt Ostallgäu Abtl. Naturschutz

vom 05.07.2024

Einwendungen:

Im Geltungsbereich befinden sich im Moment einige Gehölzstrukturen, die Lebensstätten, z. B. von Höhlen, von besonders und streng geschützten Arten darstellen können. Neben Vogelarten könnten ggf. auch Kleinsäuger betroffen sein.

Durch die Rodungsarbeiten auch innerhalb der gesetzlichen Frist können deshalb artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Außerdem befindet sich der Planbereich angrenzend an ein Gewässer bzw. seiner Uferbereiche, die ebenfalls Lebensstätten darstellen können.

Rechtsgrundlagen: § 44 BNatSchG, § 30 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit Formulierung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere auch von Schutzmaßnahmen für den Gewässerbereich (keine Lagerflächen, Baustelleneinrichtungsflächen)

Grundsätzlich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Planung. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten in der Grünordnung Baumarten festgelegt werden.

Die Bepflanzungsauflagen sollen nach § 178 BauGB festgesetzt werden, um dann die Bepflanzung durchsetzen zu können.

Außerdem ist eine artenreiche Hecke aus mehreren einheimischen Straucharten einer Schnitthecke vorzuziehen, da sie einen Beitrag zur heimischen Artenvielfalt leisten kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Dachbegrünung mit heimischen Arten zwar wünschenswert ist, aber natürlich in einem Konflikt mit den PV-Anlagen auf dem Dach steht, so dass die Minimierung des Eingriffs vermindert wird.

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamts Ostallgäu Abt. Naturschutz wird zur Kenntnis genommen. Folgende Abwägung wird getroffen:

Der Vorhabensträger hat im Rahmen der Bauleitplanung einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellen lassen. Demnach konnten an den Kartierterminen keine Nachweise an geschützten Tierarten im direkten Untersuchungsgebiet erbracht werden. Das Einhalten der unter Punkt 3 des Fachbeitrages beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung muss jedoch gewährleistet werden. Diese Maßnahmen (wie z.B. Bauzaun, Amphibienzaun) sind vom Vorhabensträger umzusetzen, die Satzung wird unter C) Hinweise entsprechend ergänzt.

Eine Frist von 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes zur Bepflanzung entsprechend § 178 BauGB ist bereits in der Satzung enthalten.

Nachdem derzeit noch keine Freiflächengestaltungsplanung vorliegt, werden Festsetzungen zu Hecken- oder Gehölzpflanzungen aus den textlichen Festsetzungen der Satzung rausgenommen und unter den Hinweisen aufgeführt. Es wird ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag gefordert und dies so in die Satzung aufgenommen.

Zulässige Baumarten werden in der Satzung unter den Hinweisen Nr. 5.1 und 5.2 anhand einer Pflanzliste vorgeschlagen – eine exakte Bezeichnung zu jedem Baum wird im geforderten Freiflächengestaltungsplan gefordert und aufgeführt.

Die Kombination extensive Dach-Begrünung und aufgeständerte PV-Anlage ist erprobte Praxis und wirft keine Konflikte auf. Beide Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung zu ändern.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist vom Vorhabenträger zu beachten, die Maßnahmen zur Vermeidung werden in die Satzung aufgenommen.

32 Landratsamt Ostallgäu Abtl. Immissionsschutz vom 05.06.2024

Aus Gründen der Lärmvorsorge sollten die folgenden, bzw. ähnlich lautende, Feststellungen mit in die Satzung aufgenommen werden:

Die Tiefgaragenrampe ist aus Lärmschutzgründen so weit wie möglich einzuhausen

Die Wände im Rampenbereich sind schallabsorbierend auszuführen oder zu verkleiden

Die Regenrinnen sind geräuscharm auszubilden (z.B. Auflagerung der Gitterroste auf Hartgummiprofilen mit fester Verschraubung oder der Einsatz von Gitterrosten aus schwerem Gusseisen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die genannten Festsetzungen werden unter Punkt 4.5 in die Satzung übernommen.

43 Vodafone GmbH vom 01.07.2024

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Abwägung

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Abwägung wird getroffen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung und Bauausführung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

45 WWA Kempten vom 02.07.2024

1. Altlasten

Aufgrund der innerörtlichen Lage der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke ist der im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Aushub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

2. Siedlungsentwässerung

Mit den Ausführungen unter Punkt 5.13 der Begründung besteht unsererseits Einverständnis.

3. Gewässer und Hochwasser

Unmittelbar südwestlich des Planungsbereichs verläuft der Ettwieser Bach / Gwender Bach (Gew. III). Dem WWA Kempten liegen keine Erkenntnisse zur Überschwemmungssituation bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) am Ettwieser Bach - 2 - vor. Eine hochwasserangepasste Bauweise zum Schutz vor Überschwemmung infolge Hochwasser oder Starkregen ist im BBP berücksichtigt. So sind bauliche Vorsorgemaßnahmen beschrieben, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse verhindern können, z. B. ein Sockelhöhe und auch Höhe Rohfußboden im EG von mind. 25 cm über der (nächstgelegenen) Fahrbahnkante.

Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollen entweder wasserdicht und/oder mit Aufkantungen z. B. vor Lichtschächten ausgeführt werden. Vor den Einfahrten der Tiefgaragen sollten außerdem kleine „Schwellen“ vorgesehen werden, zum Schutz vor zufließendem Oberflächenwasser bei Starkregen. Die Kellergeschosse und Tiefgaragen sind zudem wasser-dicht („weiße Wanne“) und auftriebssicher auszuführen.

4. Sonstige Hinweise / Empfehlungen

wir begrüßen ausdrücklich Ihre Maßnahmen, den natürlichen Wasserkreislaufs so gering wie möglich negativ zu beeinflussen, der zunehmenden Flächenversiegelung entgegenzuwirken und die Grundwasserneubildung zu unterstützen.

Falls Ihnen die zwei nachfolgenden Broschüren noch nicht bekannt sind, empfehlen wir Ihnen diese. Dort finden Sie anschauliche Beispiele für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern u. a. multifunktionale Flächen oder No-regret-Maßnahmen mit gleichzeitigem Mehrwert für Anwohner und Bürger:

https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

weitere Hinweise:

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!
- Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein.
- Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.



Abbildung 6: Mit einfachen Mitteln lassen sich im Rahmen der Bauvorsorge Risiken wirkungsvoll reduzieren. Beispielsweise kann bei Tiefgarageneinfahrten mit einer Schwelle weitgehend verhindert werden, dass Oberflächenwasser von der Straße aus eindringen kann (links). Im anderen Fall besteht die Gefahr, dass schon bei geringen Wasserständen auf der Straße Wasser in die Tiefgarage läuft (rechts). (Fotos: P. Geisenhofer – WWA Rosenheim)

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer

Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer (bayern.de)

Broschüre: Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort Eine Arbeitshilfe für Kommunen in Bayern

Abwägung

Die Stellungnahme des WWA Kempten wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Abwägung wird getroffen:

Gegen die Planung bestehen von Seiten der Fachbehörde generell keine Einwände. Die vorgebrachten Hinweise ergehen zur Kenntnis und werden dem Bauherrn zur Kenntnisnahme und ggfs. weiteren Beachtung weitergeleitet.

Die Hinweise zur wasserdichten Ausbildung von Keller- und Tiefgaragengeschossen als auch die Ausbildung von Schwellen im Bereich der Tiefgaragenezufahrt werden in die Hinweise zur Satzung aufgenommen.

Die Fertigfußbodenhöhe wird mit mindestens 10 cm über der Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung zu ändern.

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 81 „Im Gewend Mitte“
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger der vorgesehenen Bebauung im Gewend nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Intensität und Höhe der Bebauung

Wie bereits in unserem Schreiben vom 27.12.2022 dargelegt, sehen wir in der extremen Verdichtung unseres südlichen Nachbargrundstücks erhebliche Beeinträchtigungen. Die ursprüngliche Planung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 11 „Im Gewend“ sieht im Bereich südlich unseres Hauses eine Bebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern vor. Im vorliegenden Plan ist nun eine dreigeschossige Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten vorgesehen. Wir sehen hier eine grobe Verletzung des Vertrauens auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Von einer „Einfügung in die vorhandene angrenzende Bebauung“ wie in Ziffer 6. der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, kann deshalb keine Rede sein. Aus unserer Sicht wäre eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern auch mit einer anderen Ausrichtung der Baukörper möglich, z. B. in Form eines dreigeschossigen Baukörpers parallel zur vorhandenen Erschließung an der Ostseite und eines zweigeschossigen Gebäudes nördlich parallel zum Carl-Orff-Ring (L-förmige Stellung der Baukörper). Wir bitten daher, diese Option intensiv zu prüfen. Auf jeden Fall sollte auf eine dreigeschossige Bebauung unmittelbar südlich unseres Grundstückes aus Gründen der Rücksichtnahme verzichtet werden.

2. Park- und Verkehrssituation

Da der Carl-Orff-Ring teilweise jetzt schon stark zugeparkt wird, sind Probleme bei der künftigen Zufahrt der Tiefgarage und bei der Durchfahrt zu erwarten, besonders zu den Stoßzeiten mit Schulbussen und Räumfahrzeugen. Es wird daher ein Parkverbot im Bereich des Bauprojekts vorschlagen.

An der Südseite des Carl-Orff-Rings gibt es im betreffenden Bereich derzeit keinen Gehweg. Daher müssen die Schulkinder, die aus südlicher Richtung und der künftigen Bebauung kommen, die Straße kreuzen. Im Winter ergibt sich zusätzlich das Problem, dass Kinder und Erwachsene häufig gezwungen sind, über die vom Schneepflug erzeugten Schneereihen zu steigen, um den gegenüberliegenden Gehsteig zu erreichen. Leider wird dieser von uns Anliegern geräumte Gehweg meistens wieder vom Räumdienst zugeschüttet. Es ist u. E. nicht zumutbar, dass wir die Last der Schneeräumung in diesem Bereich auch für die

künftigen Anwohner übernehmen müssten. Es wird daher der Bau eines eigenen Gehwegs auf der Südseite des Carl-Orff-Rings angeregt.

Als Hauptbetroffene und unmittelbare Anlieger des Bauprojekts würden wir gerne ein persönliches Gespräch in dieser Angelegenheit mit Ihnen führen und bitten um einen zeitnahen Termin.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Abwägung wird getroffen:

Intensität und Höhe der Bebauung:

Der für das Bauvorhaben zu ändernde Bebauungsplan Nr.29 „Im Gewend“ aus dem Jahr 1985 ist inzwischen etwa 40 Jahre alt. Seitdem haben sich die Umstände und Anforderungen an das Bauen verändert. Die geplante Bebauung richtet sich daher in ihrer Dichte und Höhenentwicklung nach den allgemeinen Zielsetzungen zur Schaffung von flächensparendem und verdichtetem Wohnraum im städtischen Bereich.

Trotzdem spiegelt sie in ihren Grundsätzen die Vorgaben des vorhandenen Bebauungsplans wider. Zwei von drei Baukörpern stimmen in ihrer Position (in etwa innerhalb der Baufelder), Orientierung (nach Süden) und Höhe (2 bzw. 3 Vollgeschosse) im Großen und Ganzen mit den bisherigen Festsetzungen überein.

Der in der Stellungnahme kritisierte nördliche Baukörper weicht in seiner Position (Überragung des derzeitigen Baufelds nach Westen), Orientierung (nach Süd-Westen statt nach Nord-Westen) und Höhe (3 statt 2 Vollgeschosse) von den bisherigen Festsetzungen ab, bezieht sich aber in seiner grundsätzlichen Lage auf dem Grundstück auf das vorgesehene Baufeld (siehe folgende Abb.).

Darüber hinaus werden die nach BayBO Art.6 erforderlichen Abstandsflächen zur bestehenden Bebauung eingehalten und so Abstand von und Rücksicht auf das gebaute Umfeld genommen.

Ein Verzicht auf einen Teil der geplanten Wohneinheiten durch Reduzierung der Geschossigkeit kommt aus wirtschaftlichen Gründen für den Vorhabensträger nicht in Betracht.

Anordnung der Baukörper:

Die Anordnung der Baukörper folgt dem städtebaulichen Prinzip der Erhöhung der Dichte „von außen nach innen“. Im Umkehrschluss fügt sich dadurch die Bebauung nach Süden hin abgestuft harmonisch in den wertvollen vorhandenen Grünzug ein. Damit wird gleichzeitig eine optimale Belichtung und Besonnung aller Wohnungen erreicht, denn so kann die Erschließung über Laubengänge jeweils zum öffentlichen Straßenraum nach Nord-Osten hin ausgerichtet und zudem alle Wohnungen nach Süd-Westen orientiert werden.

Auch wird durch die vorgesehene „parallele“ Gebäudestellung eine bestmögliche Privatsphäre für alle Wohnungen erreicht und damit eine gute Grundlage für einen „sozialen Frieden“ im neuen Quartier geschaffen.



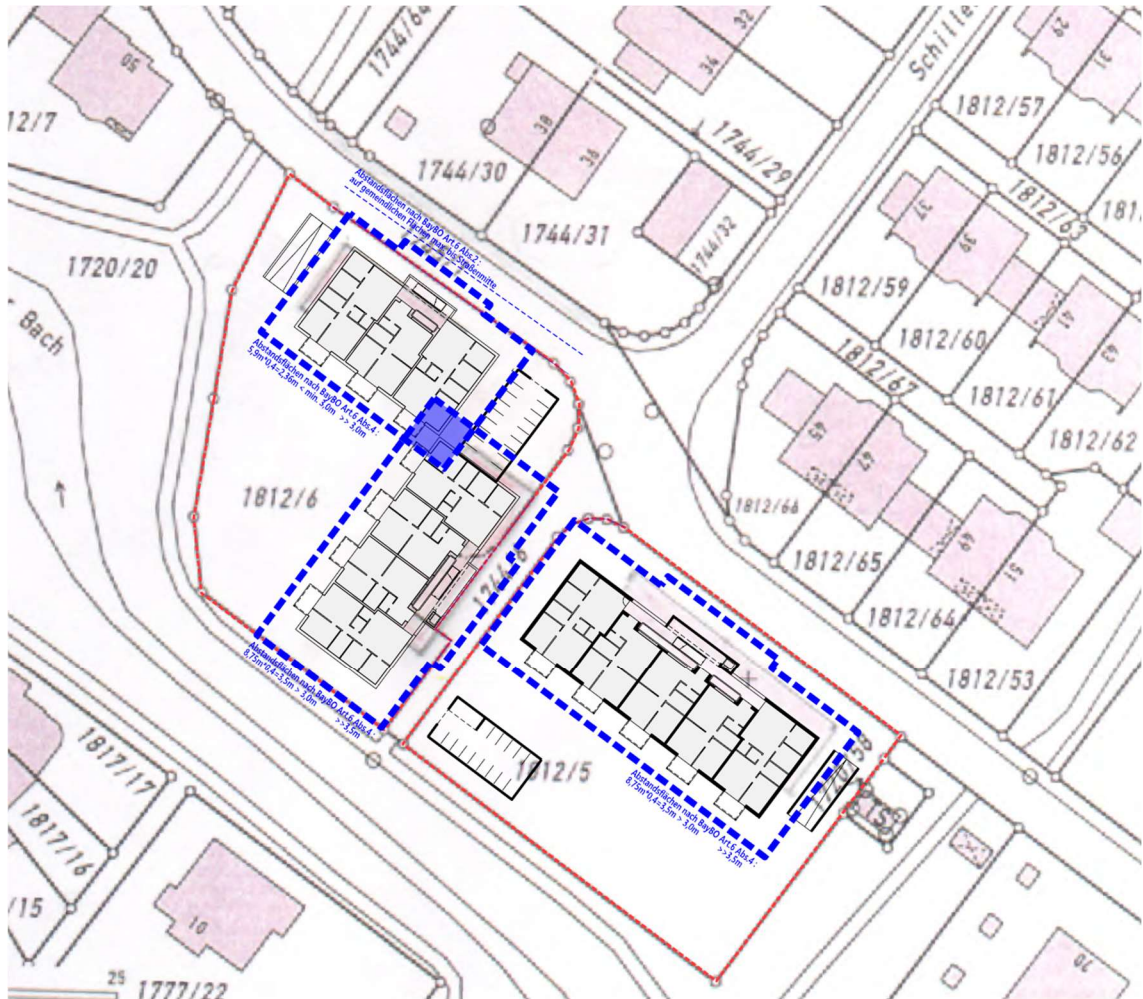
Lage der geplanten Bebauung auf ursprünglichem Bebauungsplan Nr.81 „Im Gewend“

Mit der derzeitigen Planung wird also versucht, geltendes Recht und aktuelle Anforderungen an das Schaffen von neuem, qualitativem Wohnraum unter Berücksichtigung vorhandener Gegebenheiten in Einklang zu bringen. Im Falle einer L-förmigen Anordnung ergeben sich dagegen in beiderlei Hinsicht erhebliche Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner:

Zum einen ist das Einhalten der Abstandsflächen nach BayBO Art.6 so zwischen dem nördlichen und dem mittleren Baukörper nicht möglich (siehe folgende Abb.). Daher müsste das mittlere Gebäude in seiner Länge um 3 WE reduziert werden – und diese bei Kompensation aus wirtschaftlichen Gründen dem nördlichen Baukörper aufgesetzt werden. Das führt daher wieder zur Drei-Geschossigkeit an der in der Stellungnahme kritisierten Stelle und würde nicht die gewünschte Veränderung mit sich bringen.

Zudem brechen nun beide Baukörper mit den Vorgaben des vorh. Bebauungsplans hinsichtlich ihrer Positionierung, Orientierung und Höhe der vorgesehenen Bebauung. Städtebaulich stellt sich besonders der mittlere Baukörper im Grünzug entlang des Gewend-Bachs quer. Auch werden die Wohnungen in Belichtung und Besonnung durch die konträre Ausrichtung gegenüber den anderen Baukörpern benachteiligt.

Im Allgemeinen ist die Gebäudestellung über Eck im Hinblick auf den "sozialen Frieden" durch den möglichen direkten Sichtbezug auf kurzer Distanz kritisch zu betrachten.



Prüfung der Gebäudepositionierung wie in der Einwendung vorgeschlagen, mit Abstandsflächen

Neben den bereits genannten Punkten bringt die vorgeschlagene Gebäudestellung auch aus brandschutztechnischer Sicht erhebliche Schwierigkeiten für die Neubauten mit sich:

So wären nördlicher und mittlerer Baukörper über Eck <5m voneinander entfernt (siehe folgende Abb.), wonach gem. BayBO Art.28 Abs.6 in diesem Bereich wohl „mindestens eine Außenwand auf 5m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen“ herzustellen wäre. Dadurch soll ein möglicher Brandüberschlag über Eck verhindert werden.

Entsprechend ist in diesem Bereich über alle Geschosse eine deutliche und direkte Minderung der Wohnqualität zu erwarten. Dies steht in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden indirekten Einschränkungen für bestehende Wohnung auf der Flst. Nr. 1744/30.



Brandschutztechnische Prüfung bei geänderter Gebäudepositionierung

Die in der Einwendung vorgeschlagene Gebäudestellung ist unter den gegebenen Umständen aufgrund der genannten Punkte nicht zu empfehlen.

Park- und Verkehrssituation

Ein Parkverbot im Carl-Orff-Ring ist aktuell nicht vorgesehen und im Zuge der Bauleitplanung auch nicht festsetzbar. Die Stadt MOD wird die Situation nach Baufertigstellung und Einzug der Bewohner beobachten.

Eine Anordnung eines Gehwegs auf öffentlichem Grund südlich des Carl-Orff-Rings ist ohne Einschränkung der zu Verfügung stehenden Straßenbreite nicht möglich. Die Vorsehung einer entsprechenden Wegefläche auf dem Grund des Vorhabenträgers kann im Rahmen des zum Bauantrag geforderten Freiflächengestaltungsplans geprüft werden.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung nicht zu ändern.

55

Private Einwendung 2

vom 17.06.2024

30/370
Stadtverwaltung Marktoberdorf
z. Hd. Herrn Bürgermeister Dr. Hell
Richard-Wengenmeier-Platz 1
87616 Marktoberdorf

Bauvorhaben der Diözese Augsburg im Baugebiet Gewend-Mitte
Hier: Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 vom 13.5.24

Sehr geehrter Herr Dr. Hell,
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtbauamtes,

wir erlauben uns hiermit zu obigem Bauvorhaben Nr. 81 „Im Gewend - Mitte“ Stellung zu beziehen, da wir als direkter westlicher Nachbar zum beplanten Grundstück auch direkt betroffen sein werden.

Wir haben unser Grundstück vor einigen Jahren mit Verlass auf den bisherigen Bebauungsplan erworben, der in entsprechendem Abstand zu unserem Gebäude eine Doppelhausbebauung mit maximal 2 Geschossen vorsieht. Die damals zugesicherten Rahmenbedingungen haben uns zur Investition in Grundstück und Haus bewogen. Leider müssen wir nun feststellen, dass das geplante neue Bauvorhaben jetzt große Wohneinheiten mit 3 Geschossen und wesentlich anderer Lage innerhalb des Grundstücks vorsieht. Entsprechende Beeinträchtigungen unsererseits sind bei dieser Bauhöhe und Größe klar vorherzusehen.

Ebenso sehen wir für diese hohe Anzahl an ca. 30 Wohneinheiten eine erhebliche Herausforderung im Bereich von Autostellplätzen in den Siedlungsstraßen und entsprechende Beeinträchtigung der gesamten Peripherie durch den Verkehrsfluss. Die umliegenden Siedlungswege sind bereits heute extrem ausgenutzt durch parkende Anlieger und Besucher, da ja heutzutage in der Regel von 2 Autos pro Haushalt ausgegangen werden muss. Auch die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten in diesen Gewend-Bereich sind für einen derartigen Zuwachs sicher nicht ausgelegt.

- 2 -

Die neueste Bauplanveröffentlichung in 05/2024 zeigt nun signifikante Veränderungen gegenüber dem uns bekannten Erstentwurf aus dem Jahre 2023. Für uns als westlicher Anlieger wesentlich ist die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt aus der Mitte der Gesamtanlage heraus und hin zu einer östlichen und westlichen Einfahrt. Diese liegt nun direkt in Richtung unseres Anwesens. Aufgrund der hohen Anzahl an Wohnungen und Stellplätzen erwarten wir hier eine erhebliche Geräuschbelastung bei Tag und Nacht durch das Ein- und Ausfahren in die Tiefgarage. Wir bitten daher dringend um Berücksichtigung bestmöglicher Geräuschreduzierungsmaßnahmen an der Gestaltung der Auffahrt selbst und ebenso maximal geräuschmindernde Technik am Einfahrtstor und der Gesamtanlage.

Ebenso zeigt der Entwurf eine weitere Bepflanzung von großen Bäumen an der Westseite der Neubebauung hin zu unserem Grundstück. Da wir jedoch bereits im Süden/Südwesten unseres Anwesens durch die großen Lindenbäume entlang des Fußweges eine ganzjährig erhebliche Schatten- und Laubbeeinträchtigung haben, bitten wir im zweiten Anliegen dringend darum, keine hochwachsende Bepflanzung an der Westseite des Bauvorhabens vorzunehmen, damit wir hier nicht nochmals durch große Bäume und Schatten über das neue Gebäude selbst hinaus beeinträchtigt werden.

Wir möchten Sie dringend bitten, unsere oben genannten beiden Anliegen (Einfahrt und Bepflanzung) in Ihre Detailplanung und Beschlussfassung aufzunehmen, damit auch im Umfeld dieser neuen Anlage die Beeinträchtigung bisheriger Anlieger angemessen bleibt und ein zufriedenes Miteinander für alle ermöglicht wird. Aus Ihrer amtlichen Bekanntmachung beziehen wir uns hiermit auch auf die als „Erfordernis und Ziele der Planung:“ genannten Aspekte „Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Ausgangslage“ und „Vermeidung von Nutzungskonflikten“.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Abwägung wird getroffen:

Geschossigkeit

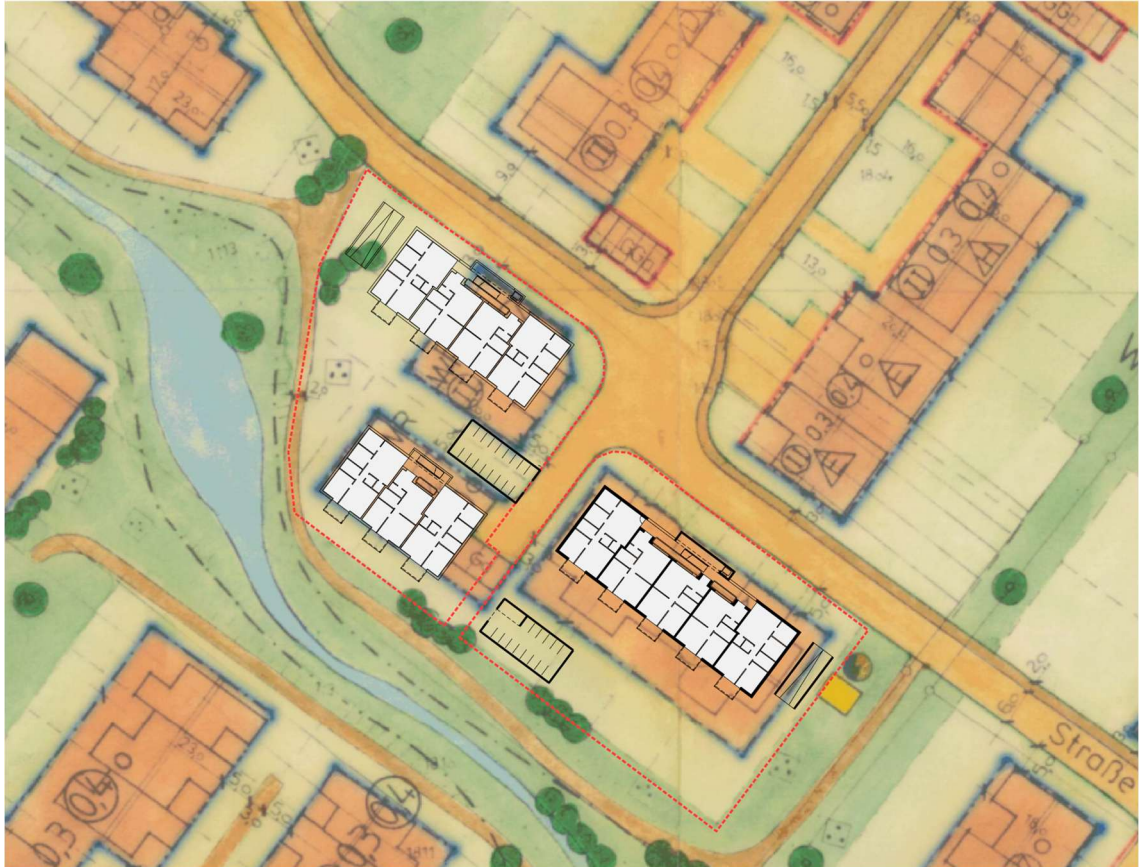
Der für das Bauvorhaben zu ändernde Bebauungsplan Nr.29 „Im Gewend“ aus dem Jahr 1985 ist inzwischen etwa 40 Jahre alt. Seitdem haben sich die Umstände und Anforderungen an das Bauen verändert. Die geplante Bebauung richtet sich daher in ihrer Dichte und Höhenentwicklung nach den allgemeinen Zielsetzungen zur Schaffung von flächensparendem und verdichtetem Wohnraum im städtischen Bereich.

Trotzdem spiegelt sie in ihren Grundsätzen die Vorgaben des vorhandenen Bebauungsplans wider. Zwei von drei Baukörpern stimmen in ihrer Position (in etwa innerhalb der Baufelder), Orientierung (nach Süden) und Höhe (2 bzw. 3 Vollgeschosse) im Großen und Ganzen mit den bisherigen Festsetzungen überein.

Der in der Stellungnahme kritisierte nördliche Baukörper weicht in seiner Position (Überragung des derzeitigen Baufelds nach Westen), Orientierung (nach Süd-Westen statt nach Nord-Westen) und Höhe (3 statt 2 Vollgeschosse) von den bisherigen Festsetzungen ab, bezieht sich aber in seiner grundsätzlichen Lage auf dem Grundstück auf das vorgesehene Baufeld (siehe Abb.).

Darüber hinaus werden die nach BayBO Art.6 erforderlichen Abstandsflächen zur bestehenden Bebauung eingehalten und so Abstand von und Rücksicht auf das gebaute Umfeld genommen.

Mit der derzeitigen Planung wird also versucht, geltendes Recht und aktuelle Anforderungen an das Schaffen von neuem, qualitativem Wohnraum unter Berücksichtigung vorhandener Gegebenheiten in Einklang zu bringen. Ein Verzicht auf einen Teil der geplanten Wohneinheiten durch Reduzierung der Geschossigkeit kommt aus wirtschaftlichen Gründen für den Vorhabensträger nicht in Betracht.



Lage der geplanten Bebauung auf ursprünglichem Bebauungsplan Nr.81 „Im Gewend“

Verlegung TG-Zufahrt und Geräusch-Minimierung

Der gegenständliche Bebauungsplan erfüllt bereits die Forderung von 2 getrennten TG-Zufahrten.

Die Satzung des Bebauungsplanes wird durch Festsetzungen hinsichtlich Geräuschminderungen der TG-Zufahrten ergänzt.

Bepflanzung – Bäume - Schattenwurf

Es ist vorgesehen, die bestehenden Bäume entlang der Westgrenze weitestgehend im Rahmen der baulichen Tätigkeiten zu entfernen. Als Ersatz müssen jedoch neue Bäume angepflanzt werden. Diese müssen gewisse Vorgaben hinsichtlich Art und Größe erfüllen. Der Abstand von Neuanpflanzungen zum nächstgelegenen Grundstück im Westen beträgt ca. 15m. Zudem werden die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten 3 Bäume an der westlichen TG-Zufahrt ausschließlich durch einen Baum zweiter Ordnung festgesetzt. Die Auswirkungen sind daher als sehr gering zu bewerten.

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Abwägung zu ändern.