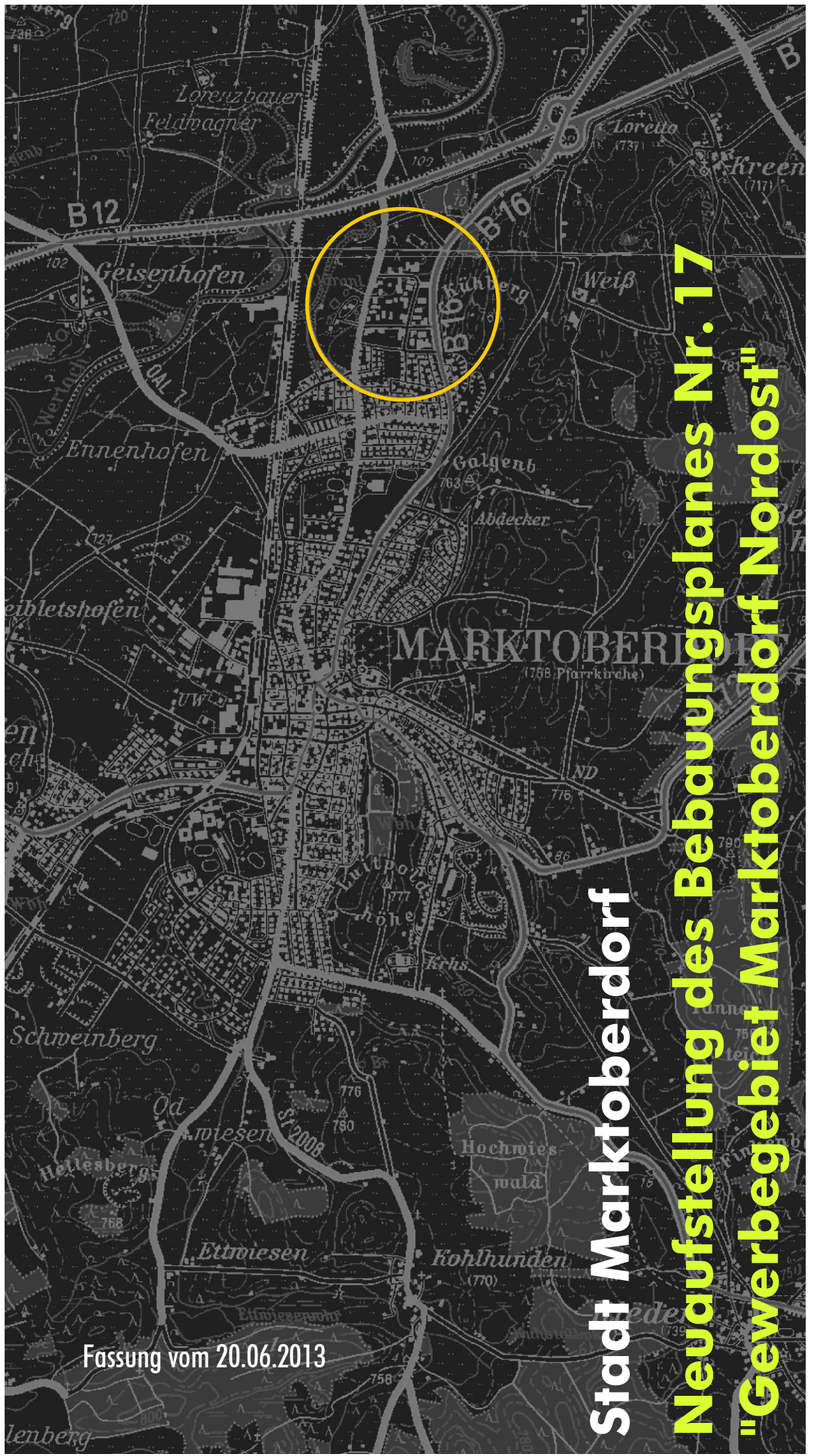


Fassung vom 20.06.2013

Stadt Marktoberdorf

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17
"Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost"**

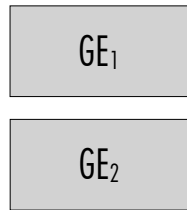


Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 12
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 14
5	Hinweise und Zeichenerklärung 15
6	Satzung 19
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 21
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 35
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 52
10	Begründung – Sonstiges 53
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 55
12	Begründung – Bilddokumentation 56
13	Verfahrensvermerke 58

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)

2.1

**Gewerbegebiet₁, Gewerbegebiet₂**

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Hinweis: Die Art der baulichen Nutzung ist für das Gewerbegebiet 1 und 2 gleich, die Unterscheidung erfolgt ausschließlich durch die Emissionskontingentierung.

2.2

**Gewerbegebiet₃, Gewerbegebiet₄, Gewerbegebiet₅**

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig

(§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Hinweis: Die Art der baulichen Nutzung ist für das Gewerbegebiet 3, 4 und 5 gleich, die Unterscheidung erfolgt ausschließlich durch die Emissionskontingentierung.

2.3 Emissionskontingente

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Gebiet	Bezugsfläche in m^2	Emissionskontingente L_{EK} in $dB(A)/m^2$	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE ₁	16.363	58	43
GE ₂	14.911	60	44
GE ₃	70.306	61	46
GE ₄	16.372	63	51
GE ₅	12.605	58	43

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 2528/34, 2528/38, 2528/40, 2544/9, 2548/1, 698, 698/1, 2528/12, 2528/17, 2528/19, 2538/4, 2544/8, 2550/6 und 698/2.

(Hinweis: Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden.)

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO; § 50 BImSchG)

- 2.4 GRZ **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 Z **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 H m **Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen
– Oberkante des natürlichen Geländes und
– Oberkante des Gebäudes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Höhe von Werbeanlagen** Die max. Höhe von Werbeanlagen beträgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 11,00 m. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.8 $a_{1,2}$ **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).
- | | |
|-------|------------|
| a_1 | max. 125 m |
| a_2 | max. 75 m |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.9



Baugrenze

(Hinweis: Für die Grundstücke entlang der "Kaufbeurerer Straße" ist der Hinweis zu einzuhaltenden Abständen zur B 16 "Kaufbeurerer Straße" zu beachten.)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

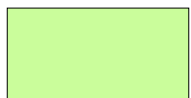
2.10



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.12



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

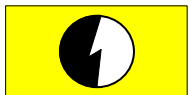
2.13



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

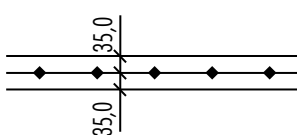
2.14



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 380-kV-Freileitung der LEW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu

Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.17 Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten

In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.18



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Außenbauteile von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens ein erforderliches Gesamt-

Schalldämm-Maß $R'_{W, res}$ von 45 dB(A) sowie für Büroräume und Ähnlichem ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß $R'_{W, res}$ von 40 dB(A).

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Kinder- und Wohnzimmer, Wohnküche, Büroräume) auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthaltsräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra

Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.20 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o. g. Pflanzliste zu pflanzen. Bestehende Bäume, die erhalten werden, können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

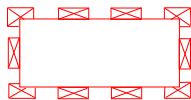
2.21



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" der Stadt Marktoberdorf.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet nördlich der Ennenhofener Straße, östlich der Schwabenstraße, südlich der Gemeindegrenze Altdorf und westlich der Kaufbeurener Straße (B 16) (Fassung vom 16.10.1972, rechtsverbindlich seit 08.06.1973) der Stadt Marktoberdorf, der aufgehoben wird.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 3.3 Werbeanlagen in den Baugebieten** Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich und indirekt erfolgen (kein Blinken etc., nicht hinterleuchtet).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 3.4 Geländeveränderungen in den Baugebieten** Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
 - Anpassung an die Höhenlage der Erschließungsstraße
 - max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 1,00 m und für Gelände-Auftrag 1,25 m
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.5 Einfriedungen in den Baugebieten

Einfriedungen entlang des Buchenweges sind als Straßenzäune einschließlich der Sockelhöhe bis zu einer max. Höhe von 1,80 m über dem endgültigen Gelände oder als Hecken zulässig. Im übrigen Baugebiet sind Einfriedungen als Straßenzäune einschließlich der Sockelhöhe bis zu einer max. Höhe von 2,30 m über dem endgültigen Gelände oder als Hecken zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

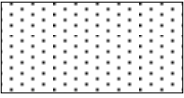
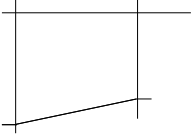
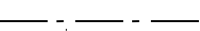
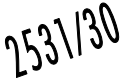
4.1



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Biotop im Sinne des Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG).

Hinweis: Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten (u.a. Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagern von Baumaterialien).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

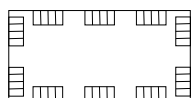
- | | | |
|-----|---|--|
| 5.1 |  | Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung); |
| 5.2 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung); |
| 5.3 |  | Bestehende Gemarkungsgrenze (siehe Planzeichnung); |
| 5.4 |  | Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung); |
| 5.5 | Vorhandene Gehölze | Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme); |
| 5.6 | Verwendung gebietsheimischer Gehölze bei Neupflanzungen | Bei allen Baumpflanzungen sollte autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial verwendet werden (vgl. auch Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)). |
| 5.7 | Arten- und Biotopschutz | Gemäß §44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des §44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung/Beseitigung hochwertiger Gehölzstrukturen zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des |

Landratsamtes Ostallgäu abgestimmt werden.

5.8 Einzuhaltende Abstände zur B 16 "Kaufbeurener Straße"

Mit baulichen Anlagen ist bis zur Abstufung der Bundesstraße 16 zur Ortsstraße ein Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich zwischen 20,00 m und 10,00 m Abstand zum Fahrbahnrand sind im Einzelfall mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abzustimmen. Nach Abstufung der B 16 zur Ortsstraße gilt für bauliche Anlagen ein Abstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der "Kaufbeurener Straße".

5.9



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Biotope im Sinne des Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung).

5.10



Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier Altlastverdachtsfläche mit der Bodenschutzkataster-Nr. 77700050 (siehe Planzeichnung); Eventuell anfallendes Aushubmaterial von Fl.-Nr. 2531/30 der Gemarkung Marktoberdorf ist von einem geeigneten Büro auf Schadstoffe zu untersuchen und gegebenenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen. Dem Landratsamt Ostallgäu sind in diesem Fall die Untersuchungsergebnisse und ein Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung umgehend vorzulegen.

5.11 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBl Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser

(z.B. Zisterne) vorhalten.

- 5.12 Leitungsschutzzone der 380-kV-Hochspannungsleitung der LEW** Im Bereich der Leitungsschutzzone der 380-kV-Hochspannungsleitung der LEW sind die "Auflagen und Hinweise - Bebauungsplan" zu beachten.
- 5.13 Ergänzende Hinweise** Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
- Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
- Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.
- Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Ge-

ruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auffriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

5.14 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Marktoberdorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" in öffentlicher Sitzung am 29.07.2013 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet nördlich der Ennenhofener Straße, östlich der Schwabenstraße, südlich der Gemeindegrenze Altdorf und westlich der Kaufbeurener Straße (B 16) der Stadt Marktoberdorf (Fassung vom 16.10.1972, rechtsverbindlich seit 08.06.1973) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.06.2013.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.06.2013.

Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" wird die Begründung vom 20.06.2013 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu

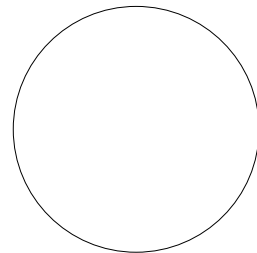
500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den

.....
(Hr. Himmer, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Marktoberdorf, westlich der "Kaufbeurener Straße" (B 16) und östlich der "Schwabenstraße".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der "Schwabenstraße" sowie im Osten entlang der "Kaufbeurener Straße" und beinhaltet diese jeweils. Im Norden schließt der Geltungsbereich die Grundstücke nördlich der "Nordstraße" ein, im Süden endet der Geltungsbereich mit dem "Buchenweg".

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 697/10 (Teilfläche), 741/3 (Teilfläche), 2525/1 (Teilfläche), 2531/2, 2531/3, 2531/4, 2531/5, 2531/6, 2531/7, 2531/9, 2531/10, 2531/12, 2531/13, 2531/14, 2531/15, 2531/16, 2531/17, 2531/18, 2531/19, 2531/20, 2531/21, 2531/22, 2531/23, 2531/24, 2531/25, 2531/26, 2531/27, 2531/28, 2531/29 (Teilfläche), 2531/30, 2531/31, 2531/32, 2531/34, 2531/35, 2531/36, 2531/37, 2531/38, 2531/39, 2531/40, 2531/41, 2531/44, 2531/45, 2531/46, 2531/47, 2531/48, 2531/50, 2531/51, 2531/52, 2531/53, 2531/54, 2531/55, 2552/1 (Teilfläche), 2556 (Teilfläche), 2560 (Teilfläche), 2590 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Herausragende naturräumliche Einzelelemente sind nicht vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ eben, nach Norden hin fällt das Gelände nördlich der bestehenden Gebäude nördlich der "Nordstraße" ab.

7.2.1.4 Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Straßen. Die Planung umfasst im Bereich der Knotenpunkte "Gewerbestraße"/"Kaufbeurener Straße" sowie "Gewerbestraße"/"Schwaben-

straße" die Flächen für die Anlage zweier Kreisverkehre.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Stadt Marktoberdorf plant Maßnahmen, die die Stärkung der Innenstadt zum Ziel haben, und die durch die Städtebauförderung unterstützt werden. In diesem Rahmen wurde für die Stadt Marktoberdorf ein Zentrenkonzept erarbeitet, welches sich mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet befasst und ein gesamtstädtisches Standortkonzept für den Einzelhandel umfasst. Die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Marktoberdorf soll entsprechend der Vorgaben des Zentrenkonzeptes gesteuert werden. Da im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind, ist eine Steuerung der zukünftigen Entwicklung dieser Betriebe notwendig. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" ist somit erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes zu schaffen. Daher werden die Vorgaben des Konzeptes für den Einzelhandel in die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgenommen.

7.2.2.2 Die Stadt Marktoberdorf ließ in den Jahren 2009 bis 2011 durch das Büro Lang + Burkhardt, München einen Verkehrsentwicklungsplan für die Gesamtstadt mit integriertem Verkehrsberuhigungskonzept für die Innenstadt. Darin ist u.a. die Erstellung einer "Nordspange" zur Entlastung des innerstädtischen Verkehrs vorgesehen. Für deren Umsetzung ist in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Umbau der Knotenpunkte "Kaufbeurener Straße"/"Gewerbestraße" sowie "Gewerbestraße"/"Schwabenstraße" aufgenommen.

7.2.2.3 Gleichzeitig werden im Rahmen der Neuaufstellung die ursprünglich getroffenen Festsetzungen geprüft und überarbeitet. So kann den Anforderungen moderner Gewerbe- bzw. Industriebetriebe Rechnung getragen werden. Der Gemeinde erwächst somit aus verschiedenen Gründen ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Zentrenkonzept, Standort-Wahl

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- A 1 1.1 (Z) Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]

- A I 1.1 (Z) In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
- A I 1.3/ (Z) Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"
- A I 2.4 (Z) Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A I 4.4.1 (Z) Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden.
- A II 1.3 (Z) Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
- A II 2.1.1 (Z) Zentrale Orte sollen
 - als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
 - als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
 - die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
 - mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
 - kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
 - die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen
- A II 2.1.2.1 (Z) Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestge-

hend gesichert werden.

- A II 2.1.2.2 (Z) Die Sicherstellung und der Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen sollen an der Tragfähigkeit des Verflechtungsbereichs des Zentralen Ortes bemessen werden. Im ländlichen Raum soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.
- A II 2.1.2.4 (Z) Die Versorgungseinrichtungen der Zentralen Orte sollen in der Regel in deren Versorgungs- und Siedlungskern realisiert werden.
- A II 2.1.3.2/ (Z) Bestimmung als Mittelzentrum
Strukturkarte
- A II 2.1.7 (Z) Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. [...] Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.
- A II 3/ (Z) Entwicklungsachse Kempten (Allgäu)-München; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
Strukturkarte
- B II 1.1.3.1 (Z) Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.
- B II 1.2.1.1 (Z) Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.
- B II 1.2.1.1 (G) Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.
- B II 1.2.1.1 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- B II 1.2.1.2 (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen [...] ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und

nichtzentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. [...]

- B II 1.2.1.2 (Z) Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen

- innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei

- a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,

- b) Waren des sonstigen Bedarfs

- für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,

- für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,

- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens

abschöpfen. In Fällen des Abs. 1 Satz 2 können in Abweichung von Abs. 3 Satz 2, erstes Tired, Buchst. a Einzelhandelsgroßprojekte die Mindestbetriebsgröße erreichen.

- B II 1.2.1.2 (Z) In den geeigneten Zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung einer engen städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung mit der Kernstadt bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs zusätzlich bis zu einer Obergrenze von 15 v.H. auf die nach Abs. 2 Satz 2, erstes Tired, Buchst. b maßgebliche Kaufkraft der Kernstadt zurückgegriffen werden. Die Höhe der jeweils zulässigen Rückgriffsquote bemisst sich danach, ob der geeignete Zentrale Ort in den Stadt- und Umlandbereichen

- der Verdichtungsräume München, Nürnberg/Fürth/Erlangen, Augsburg,

Würzburg,

- der sonstigen Verdichtungsräume oder
- im ländlichen Raum

liegt. Unbeschadet dessen, kann bei Erscheinungsformen des großflächigen Einzelhandels, in denen das innenstadtrelevante Randsortiment von Waren des sonstigen Bedarfs einen generell notwendigen Bestandteil des Gesamtsortiments darstellt, die Obergrenze der Rückgriffsquote ausgeschöpft werden.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete und deren Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen soll in diesen Gebieten das Zielabweichungsverfahren bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarstaaten flexibel gehandhabt werden.

- B II 1.2.1.4 (G) Der Bereitstellung geeigneter Flächen für die Neuansiedlung und Verlagerung von Großhandelsbetrieben in verkehrsgünstiger Lage kommt besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt auch für die Schaffung der Voraussetzungen für Großhandelszentren an verkehrlich geeigneten Standorten.
- B II 2.1 (Z) Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert werden.
- B II 4.1 (Z) In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.
- B VI 1.5 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...] Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für
 - besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
 - Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild

wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende raumordnerische Erfordernisse des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- B II 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 2.1.1 (Z) Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.
- B II 2.1.2 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" westlich von "Weib-

letshofen" und "Ennenhofen" ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

- 7.2.3.5 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.04.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbegebietsflächen (GE) sowie als örtliche Straßen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.6 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Die Stadt Marktoberdorf hat zur Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes und zur gutachterlichen Erarbeitung eines gesamtstädtischen Standortkonzeptes des Einzelhandels ein Zentrenkonzept in Auftrag gegeben. Dieses liegt in der Fassung vom 29.10.2009 vor und dient als Grundlage für eine effiziente und zugleich den Bedürfnissen der Stadt entsprechende bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsbetrieben. Es trifft als Standortkonzept des Einzelhandels nach gutachterlicher Bewertung Festlegungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen differenziert nach Teilräumen des Stadtgebietes. Dabei wird auch eine, auf die konkrete Situation der Stadt zugeschnittene Abgrenzung von "zentrenrelevanten", "nicht zentrenrelevanten" und "nahversorgungsrelevanten Sortimenten" vorgenommen.
- Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ist als "dezentraler Standortbereich" und näher als "Randzone des Einzelhandels" definiert. Die "dezentralen Standortbereiche" des Einzelhandels sind grundsätzlich für die Ansiedlung von "nicht zentrenrelevanten Sortimenten" vorgesehen, "zentrenrelevante Sortimente" sind dort nicht zulässig. Eine Flächenausweisung sollte jedoch nur erfolgen, wenn keine Möglichkeit der Unterbringung innerhalb der "zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszonen" besteht. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen dabei aber in jedem Fall Bestandsschutz.
- 7.2.3.9 Da es sich um eine Neuaufstellung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen.
- 7.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Da die Neuaufstellung vordergründig der Einarbeitung der Vorgaben des Zentrenkonzeptes der Stadt Marktoberdorf dient, wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Marktoberdorf geprüft.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Aufnahme von einzelhandelsbezogenen

Themen in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zur Entwicklung des Einzelhandels im Sinne des Zentrenkonzeptes. Auch wird durch die Neuaufstellung eine Lärmkontingentierung der Gewerbegebiete vorgenommen, um Nutzungskonflikte mit der bestehenden, umgebenden Wohnbebauung zu minimieren.

- 7.2.4.3 Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Da der Bereich bereits überwiegend bebaut ist, ist die erforderliche technische Infrastruktur (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen) bereits vorhanden. Zur Steuerung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens wird in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Anlage zweier neuer Kreisverkehre an den Knotenpunkten "Kaufbeurener Straße"/"Gewerbestraße" sowie "Gewerbestraße"/"Schwabenstraße" aufgenommen. Diese dienen der zukünftigen Ausbildung einer Nordumfahrung der Innenstadt zwischen der "Kaufbeurener Straße" und der OAL 7.
- 7.2.4.4 Die Systematik der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept orientiert sich an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet nördlich der Ennenhofener Straße, östlich der Schwabenstraße, südlich der Gemeindegrenze Altdorf und westlich der Kaufbeurener Straße (B 16) "Industriegebiet Süd", der durch diese Planung neu aufgestellt wird. Es erfährt durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen "Schwabenstraße" im Westen, "Gewerbe-", "Nordstraße" sowie des "Buchenweges" im zentralen Bereich sowie der "Kaufbeurener Straße" im Osten einen eng vorgegebenen Rahmen. Da der überplante Bereich bereits stark durch Siedlungstätigkeit geprägt ist, wird die bestehende Siedlungsstruktur lediglich ergänzt. Die Planung zielt darauf ab, eine möglichst effiziente und gleichzeitig flexible Ausnutzung der überplanten Flächen zu ermöglichen.
- 7.2.5.2 Regelungen bezüglich der Stellung der Gebäude werden im Sinne einer flexiblen Nutzung der Flächen nicht getroffen. Durch die vorhandenen Gebäude und die Straßenführung sind die Richtungen bereits ausreichend bestimmt.
- 7.2.5.3 Die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird durch die getroffenen

Festsetzungen nicht eingeschränkt.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Für den überplanten Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine Gliederung innerhalb des Gewerbegebietes (GE) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eingearbeitet.

7.2.6.2 Weiterhin ist eine Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes eingearbeitet (GE_{1 bis 5}), die hinsichtlich der Emissionskontingentierung Unterschiede aufweist. Werden die nach Tabelle 5.2.3 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten Abstände vom Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO in Teilflächen untergliedert werden. Der Abstand des nächstgelegenen Immissionsortes (IP 7) auf der Fl.-Nr. 698/1 im allgemeinen Wohngebiet (WA) zum Rand des Gewerbegebietes (GE₂) beträgt 6 m. Dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für die gewerblichen Flächen erforderliche Abstand von 640 m. Eine Unterteilung der Gewerbeflächen in Teilflächen ist somit unerlässlich. Für diese Teilflächen werden die zulässigen Emissionen durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten eingeschränkt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien). Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (also die Zusatzdämpfung) bleiben deshalb unberücksichtigt.

Für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und für die Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind für die Teilflächen unterschiedliche Emissionskontingente erforderlich. Folgende Emissionskontingente wurden im Bebauungsplan festgesetzt: Gewerbegebiet₁ (GE₁) und Gewerbegebiet₅ (GE₅) von tags 58 dB(A)/m² und nachts 43 dB(A)/m², Gewerbegebiet₂ (GE₂) von tags 60 dB(A)/m² und nachts 44 dB(A)/m², Gewerbegebiet₃ (GE₃) von tags 61 dB(A)/m² und nachts 46 dB(A)/m² sowie Gewerbegebiet₄ (GE₄) von tags 63 dB(A)/m² und nachts 51 dB(A)/m².

7.2.6.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- In allen Gewerbegebieten (GE_{1 bis 5}) werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (so genannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen nicht die an der Zufahrt zum Gewerbegebiet angebrachten Hinweistafeln auf die im Gebiet angesiedelten Gewerbebetriebe, sondern Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 bzw. des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Der Ausschluss erfolgt, um zu vermeiden, dass durch die "Fremdwerbung" zusätzlich zur Eigenwerbung der bestehenden und entsprechenden Betriebe eine Häufung von Werbeanlagen ent-

steht. Da das grundsätzliche Ziel einer Außenwerbung in der Erregung von Aufmerksamkeit besteht und die Anlage folglich einer auffallenden Gestaltung bedarf, wären bei einer Häufung solcher Anlagen nicht nur Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu befürchten, sondern auch des städtebaulichen Umfeldes sowie negative Auswirkungen auf die touristische Attraktivität der Stadt. Diese sollen durch die Beschränkung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO der Werbeanlagen auf Eigenwerbung minimiert werden.

- Im allen Gewerbegebieten (GE_{1 bis 5}) sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke) nicht zulässig. Es ist ein Anliegen der Stadt Marktoberdorf, Flächen in Gewerbegebieten tatsächlich gewerblichen Nutzungen vorzuhalten, die für die Wirtschaftskraft sowie dem Arbeitsmarkt der Stadt von großer Bedeutung sind.
- In den Gewerbegebieten (GE_{1 und 2}) werden Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht. Dieser Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Vor allem im Übergang zur südlich des "Buchenweges" gelegenen Wohnnutzung wäre mit einem sehr hohen Konfliktpotential zwischen diesen beiden Nutzungen zu rechnen. Somit fehlt einer solchen Nutzung eine geeignete Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel, der sich auf die konkreten handwerklichen Leistungen des einzelnen Betriebes bezieht, werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Hierdurch werden die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, bezogen auf die Steuerung des Einzelhandels, wie im Zentrenkonzept definiert, bauleitplanerisch umgesetzt. Gleichzeitig werden den Gewerbetreibenden ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten auch bezüglich untergeordneten und betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen offen gehalten. Bestehende Einzelhandelsnutzungen werden nicht näher betrachtet und somit auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandsschutzes beschränkt. Hierdurch erfolgt eine sehr konsequente Umsetzung der Steuerungsziele des Zentrenkonzepts, was negative Auswirkungen, insbesondere auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen vermeidet, ohne bestehende bzw. entstehende gewerbliche und industrielle Nutzungen unverhältnismäßig einzuschränken.

7.2.6.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,80 im Bereich der Gewerbegebiete (GE) befinden

sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Im Bestand ermöglichen sie teilweise eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

- 7.2.6.5 Die Höhe von Werbeanlagen wird auf ein für diesen Bereich vertragliches Maß beschränkt, um zusätzliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des städtebaulichen Umfeldes zu vermeiden.
- 7.2.6.6 Die festgesetzte abweichende Bauweise lässt sowohl eine geschlossene Bebauung bis zur Länge des jeweils festgesetzten Wertes zu, ermöglicht jedoch auch alternativ eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Dies bringt den unterschiedlichen gewerblichen Erfordernissen eine ausreichende Flexibilität entgegen. Die festgesetzten Werte von 125,00 m (a_1) bzw. 75,00 m (a_2) orientieren sich an den Gegebenheiten des jeweiligen Bereiches und berücksichtigen ebenfalls die Gebäude im Bestand.
- 7.2.6.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.6.8 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 7.2.6.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errich-

tenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.7 Infrastruktur

- 7.2.7.1 Trafostationen sind bereits an verschiedenen Stellen im Plangebiet vorhanden und werden als solche festgesetzt.
- 7.2.7.2 Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes (GE) nördlich der "Nordstraße" verläuft von West nach Ost eine 380-kV-Freileitung der LEW. Zu deren Schutz ist ein nach beiden Seiten 35,00 m breiter Schutzstreifen festgesetzt.

7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.8.1 Das Plangebiet ist über die "Schwabenstraße" sowie die "Gewerbestraße" mit Einmündung in die "Kaufbeurener Straße" (B 16) hervorragend sowohl an das städtische als auch regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die B 16 besteht weiterhin im Norden eine Anbindung an die Bundesstraße 12.
- 7.2.8.2 Die Anbindung des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Moosstraße" mit der RBA-Linie 54 nach Kaufbeuren gegeben.
- 7.2.8.3 Entlang der "Schwabenstraße" besteht ein Radweg, entlang der "Kaufbeurener Straße" ist im Zuge des Umbaus das Anlegen eines abgesetzten Fuß- und Radweges geplant und im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen vorgesehen.
- 7.2.8.4 Die Knotenpunkte "Gewerbestraße"/"Kaufbeurener Straße" sowie "Gewerbestraße"/"Schwabenstraße" sind als Kreisverkehre in der Planung berücksichtigt. Der Umbau der Knotenpunkte soll erfolgen, um eine Verbindung der "Kaufbeurener Straße" über Ennenhofen an die OAL 7 zu schaffen, die zum Ziel hat, den Schwerlastverkehr aus der Innenstadt fernzuhalten.
- 7.2.8.5 Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende "Nordstraße", die "Gewerbestraße" sowie den "Buchenweg". Die Regelquerschnitte der Straßen und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien umgesetzt. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt.
- 7.2.8.6 Entlang der "Kaufbeurener Straße" ist die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da die Grundstücke über die "Nordstraße" bzw. "Gewerbestraße" und nicht unmittelbar über die "Kaufbeurener Straße" zulässig.
- 7.2.8.7 Die "Kaufbeurener Straße" ist derzeit als Bundesstraße (B 16) gewidmet. Die Ortsdurchfahrt endet im Bereich des Knotenpunktes "Gewerbestraße"/"Kaufbeurener Straße". Somit ist entlang der nördlich des geplanten Kreisverkehrs gelegenen Flächen mit baulichen Anlagen ein Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der "Kaufbeurener Straße" einzuhalten. Allerdings wird im Zuge der

Verlegung der B 16 und der B 472 die "Kaufbeurer Straße" im Gemarkungsgebiet der Stadt Marktoberdorf zu einer Ortsstraße abgestuft. Die Verlegung ist bereits planfestgestellt (Planfeststellungsbeschluss vom 28.02.2011). Die Realisierung der Ortsumfahrung ist ebenfalls bereits sichergestellt, da der erste Bauabschnitt vom Staatlichen Bauamt bereits ausgeschrieben wurde und die Submission bereits erfolgt ist. Somit ist ebenfalls eine Abstufung der "Kaufbeurer Straße" in Zukunft sichergestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind daher bereits auf 10,00 m an den Fahrbahnrand der "Kaufbeurer Straße" herangenommen. Der derzeit noch erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur "Kaufbeurer Straße" (B 16) auf Grund des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 FStrG) von 20,00 m ist somit unterschritten. Es wird daher darauf hingewiesen, dass bis zur Abstufung der "Kaufbeurer Straße" zur Ortsstraße Vorhaben im Einzelfall mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abzustimmen sind (vgl. email der Stadt Marktoberdorf vom 17.05.2013 sowie Antwort des Staatlichen Bauamtes vom 31.05.2013).

8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

8.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes mit dem darin enthaltenen gesamtstädtischen Standortkonzept für den Einzelhandel zu schaffen. Gleichzeitig dient sie der Entlastung der innerstädtischen Verkehrssituation durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau der Knotenpunkte "Kaufbeurener Straße"/"Gewerbestraße" sowie "Gewerbestraße"/"Schwabenstraße". Im Rahmen der Neuaufstellung werden zudem die ursprünglich getroffenen Festsetzungen geprüft und überarbeitet, um einerseits den Anforderungen moderner Gewerbebetriebe gerecht zu werden, andererseits auch die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausreichend zu würdigen.

8.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Marktoberdorf, westlich der "Kaufbeurener Straße" (B 16) und östlich der "Schwabenstraße". Der größte Teil der gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan überbaubaren Flächen ist bereits bebaut. Es dominieren kleinere Gewerbebetriebe, teilweise mit betriebsbezogenen Wohngebäuden, die ein- und durchgrünende Strukturen aufweisen (Hecken, Bäume). Innerhalb des Plangebietes befinden sich noch wenige, als Grünland genutzte Freiflächen.

8.1.1.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf (rechtsgültig seit 11.04.2002) werden die überplanten Flächen überwiegend als Gewerbegebietsflächen (GE) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

8.1.1.4 Es handelt sich um ein Gebiet gemäß § 34 BauGB ("im Zusammenhang bebauter Ortsteil"). Da jedoch mit den o. g. geplanten Änderungen zur Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB berührt sind und zudem die festgesetzte zulässige Grundfläche den Grenzwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 70.000 m² überschreitet, ist für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

- 8.1.1.5 Da auf den überplanten Flächen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits Baurecht besteht und durch die Neuaufstellung bei Betrachtung der Bestands- und der Planungssituation nicht in stärkerem Maße Eingriffe zulässig gemacht werden, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.
- 8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 16,26 ha, davon sind 13,06 ha Gewerbegebiet, 3,20 ha Verkehrsflächen mit Begleitgrün und weniger als 0,01 ha Flächen für Versorgung. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass im nahezu gesamten Plangebiet bereits Baurecht besteht und der Bereich fast vollständig bebaut ist.
- 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:
- Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die gem. Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotop "Niedermoorrest N Marktoberdorf" (Nr. 8229-0035-001) und "Gehölzstrukturen und Feuchtgrünland" (Nr. 8129-0115-001).
 - Südöstlich angrenzend befindet sich das gem. Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotop "Sukzessionsbestände in einer Kiesabbaustelle NO Marktoberdorf" (Nr. 8229-0036-002).
- 8.1.2.2 Landschaftsplan:
- Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt die im Plangebiet liegenden Hecken und Einzelbäume als ökologisch wertvolle Einzelelemente dar.
- 8.1.2.3 Wasserschutzgebiete:
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.1.1 Bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Neuaufstellung handelt. Die Planung basiert folglich auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, auf Grund dessen für den überplanten Bereich bereits Baurecht besteht. Ein neuer Eingriff, der eine vollständige Ausgleichspflicht auslöst, findet hier daher nicht statt. Ein natur-

schutzrechtlicher Ausgleich wäre nur dann erforderlich, wenn durch die im Rahmen der Neuaufstellung getroffenen Festsetzungen weitergehendes Baurecht geschaffen wird oder wenn bisher festgesetzte Minimierungsmaßnahmen wegfallen. Um die Auswirkungen der Neuaufstellung beurteilen zu können, wird für den gesamten überplanten Bereich ein Umweltbericht erarbeitet.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet am nördlichen Stadtrand von Marktoberdorf. Der allergrößte Teil des Gebietes ist bereits bebaut. Es handelt sich überwiegend um kleinere Gewerbebetriebe, die durch Gebäude mit umliegenden Stell-, Rangier- und Lagerflächen relativ großflächig versiegelt und somit von geringem naturschutzfachlichen Wert sind. Ein Vorkommen Gebäude bewohnender Arten wie Fledermäuse oder Vögel ist jedoch möglich. Von naturschutzfachlich höherer Wertigkeit sind die von Gehölzen geprägten Hausgärten im zentralen Plangebiet. Ebenso von höherer Wertigkeit ist der aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestehende Gehölzgürtel entlang der "Kaufbeurener Straße". Diese Strukturen stellen jedoch vor allem für häufig in Siedlungen vorkommende (lärm- und störungstolerante) Tierarten einen interessanten Lebensraum dar. Im Nordwesten, Osten und Süden befinden sich insgesamt drei Flächen, die derzeit noch als Grünland intensiv genutzt werden. Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es mit Ausnahme eines nicht ausschließbaren Vorkommens von seltenen Gebäude bewohnenden Arten keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der gewerblichen Nutzung und der damit einhergehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.
- Prognose bei Durchführung: Bei weiteren baulichen Eingriffen (z.B. Bebauung der o.g. noch freien Flächen sowie Verbreiterung der "Kaufbeurener Straße" für die Ausweisung von Radwegstreifen) kann durch die entstehende Versiegelung Lebensraum (Grünland, Gehölze) für die im betroffenen Bereich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verloren gehen. Die Gemeinde ist bestrebt, den die "Kaufbeurener Straße" begleitenden Gehölzgürtel zu erhalten. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist vor dem Abriss von Gebäuden oder der Rodung hochwertiger Gehölzstrukturen zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren (v.a. Fledermäuse, Vögel) bewohnt werden. Die Ansiedlung weiterer Betriebe wird mit zusätzlichen Störungen (Verkehr, Lärm, optische Irritationen) verbunden sein. Auf den privaten Baugrundstücken sind zukünftig Pflanzgebote vorgesehen, welche die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Plangebietes verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind vorwiegend standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsket-

ten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen und Vögel. Insofern ist gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu rechnen.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch wenn der Bebauungsplan nicht neu aufgestellt wird, können sich ähnliche wie die oben beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben. Der Lebensraumwert des Gewerbegebietes wird sich auf Grund fehlender Festsetzungen zur Grünordnung nicht verbessern. Die Erhaltung der Hecke entlang der "Kaufbeurener Straße" ist durch die Darstellung einer Verkehrsbegleitfläche (keine Festsetzung) im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht gesichert.

8.2.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Das überplante Gebiet gehört zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Ein kleiner Teil der überplanten Flächen ist noch unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Die hier anstehenden Böden sind zwar oberflächennah durch die Grünlandnutzung verändert (Eintrag von Nährstoffen, Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen). Sie können jedoch einen Großteil ihrer Funktionen (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer) trotzdem noch erfüllen und haben eine gewisse Bedeutung als landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Der größere Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Auf Grund der großen Versiegelungsrate durch die Gebäude und die großen gepflasterten oder asphaltierten Flächen (Parkplätze, Betriebshöfe, Straßen) ist die Durchlässigkeit dieser Böden stark eingeschränkt, so dass sie ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt kaum noch wahrnehmen können. Die nicht überbauten Flächen sind (mit Ausnahme des Grünlandes) überwiegend als intensiv gepflegte Zierrasen oder gemulchte Pflanzflächen ausgebildet, so dass auch hier die ursprünglich vorkommenden Böden stark anthropogen überprägt sind. Diese Flächen können daher nur noch eingeschränkt als Filter und Puffer für Schadstoffe fungieren. Für die Landwirtschaft haben sie keine Bedeutung mehr, ihr Hauptzweck ist ihre Standortfunktion für Kulturpflanzen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Prognose bei Durchführung: Durch die weitere Bebauung des Gewerbegebietes wird ein großer

Teil der noch unversiegelten Bodenflächen versiegelt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans tritt die Baunutzungsverordnung von 1990 in Kraft. Die max. Versiegelbarkeit innerhalb des Gewerbegebietes wird dadurch bei zukünftigen Bauvorhaben auf max. 80 % der Grundstücksfläche begrenzt sein, wodurch sich der planungsrechtlich zulässige Eingriff in den Boden reduziert (auf Grundlage der bisher geltenden BauNVO von 1968 konnten 100 % der Fläche bebaut werden). Ein zusätzlicher Eingriff in den Boden entsteht durch die Verbreiterung der "Kaufbeurener Straße" für die Ausweisung von Radwegstreifen sowie die Umgestaltung der Knotenpunkte "Kaufbeurener Straße"/"Gewerbestraße" und "Gewerbestraße"/"Schwabenstraße" zu Kreisverkehren, die etwas mehr Fläche in Anspruch nehmen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Kultur- oder Zierpflanzen dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers. Die geologischen Gegebenheiten bleiben unverändert. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch wenn der Bebauungsplan nicht geändert wird, kann es auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes grundsätzlich zu ähnlichen wie den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen.

8.2.1.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Bestandsaufnahme: Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund von im Gebiet umgesetzten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Beim größten Teil des Gebietes handelt es sich auf Grund des hohen Versiegelungsgrades um Flächen ohne Versickerungsleistung. Die verbliebenen Grünlandflächen weisen dagegen noch eine höhere Durchlässigkeit für Niederschlagswasser auf.
- Prognose bei Durchführung: Durch die noch zu erwartende zusätzliche Bebauung wird ein weiterer Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine reduzierte Grundwasser-Neubildung. Durch das festgesetzte Entwässerungskonzept (siehe den nächsten Punkt "Wasserwirtschaft") ist daraus jedoch keine er-

hebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser abzuleiten.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung kann es zu den oben beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da auf den betreffenden Flächen bereits Baurecht auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes besteht.

8.2.1.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Bestandsaufnahme: Die bestehenden Baugebiete sind an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Entsorgung der Abwässer ist über das bestehende Kanalnetz (Misch-System mit Anschluss an die vollbiologische städtische Kläranlage) gewährleistet. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte vorrangig auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert werden.
- Prognose bei Durchführung: An der Trinkwasserversorgung ändert sich nichts. Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher über die vorhandenen Mischwasserkanäle der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist weiterhin vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Baugebiete bleiben an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Bestandsaufnahme: Auf Grund der bestehenden Bebauung mit lediglich kleinflächigen, teils von Bebauung umgrenzten Grünlandanteilen ist nicht damit zu rechnen, dass im Plangebiet in größerem Umfang Kaltluft entsteht. Stattdessen tragen die großen Parkplatz- und Hofflächen zu einer verstärkten Aufheizung der Luft bei. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sorgen durch ihre filternde und Schatten spendende Wirkung zwar für Frischluftnachschub und eine gewisse Temperaturregulierung. Der Planbereich besitzt jedoch insgesamt für das Schutzgut Klima/Luft nur eine geringe Bedeutung. Durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen sowie durch die im Rahmen der bestehenden Nutzungen frei werdenden Emissionen (z.B. Ruß, Feinstaub, SO₂ und NO_x aus Heiz- oder Produktionsanlagen) ist die Luftqualität in gewissem Umfang vorbelastet.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung der "langen Nordspange" (siehe "Schutzgut Mensch" unter Punkt 8.2.1.10) wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Plangebietes erhöhen, wodurch eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten ist. Gleichzeitig verbessert sich die Situation in der Innenstadt von Marktoberdorf. Für neu zu errichtende Häuser ist tendenziell mit geringeren Schadstoffemissionen durch Heizanlagen u. ä. zu rechnen, da die aktuellen Verordnungen im Hinblick auf solche Anlagen sowie auch für Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung u. ä. strengere Standards vorgeben als die zur Zeit der Errichtung der bestehenden Gebäude gültigen Regelwerke. In Folge der auch bisher schon zulässigen Bebauung der Grünlandflächen im Westen vermindert sich die Produktion von Kaltluft im Plangebiet. Wesentliche Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich daraus jedoch nicht, da immer noch eine ausreichende Anzahl von Grünflächen und Bäumen im Gebiet vorhanden bzw. zu pflanzen ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Da für die betreffenden Flächen ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, besteht bereits Baurecht, so dass die o. g. Veränderungen auch dann eintreten können, wenn der Bebauungsplan nicht neu aufgestellt wird.

8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet am nördlichen Stadtrand von Marktoberdorf. Der allergrößte Teil des Gebietes ist bereits bebaut. Es handelt sich überwiegend um kleinere Gewerbebetriebe, die durch Gebäude mit umliegenden Stell-, Rangier- und Lagerflächen relativ großflächig versiegelt und somit von geringem landschaftlichem Wert sind. Die Hausgärten im zentralen Plangebiet weisen, das Siedlungsbild in diesem Bereich prägende standortfremde als auch -gerechte Gehölzstrukturen auf. Durch eine die "Kaufbeurener Straße" begleitende standortgerechte Baum-Strauch-Hecke sowie die bestehenden Gehölzstrukturen nördlich des Plangebietes ist das Gewerbegebiet relativ verträglich in das Landschaftsbild eingebunden.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen für das Landschaftsbild keine wesentlichen Verschlechterungen. Die "Kaufbeurener Straße" wird verbreitert, um die Ausweisung von beidseitigen Radwegstreifen zu ermöglichen. Eine konkrete Ausführungsplanung liegt hierzu noch nicht vor. Die Gemeinde ist bestrebt, den die Straße begleitenden Gehölzgürtel zu erhalten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in diesen eingegriffen und sich somit die Eingrünung etwas reduzieren wird. Durch die neu getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes hergestellt wird (Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken). Hecken aus Nadel-

gehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten und so Fehlentwicklungen hinsichtlich landschaftsästhetischer Belange zu verhindern.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung der Planung können die verbleibenden Grundstücke bebaut werden. Maßnahmen zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes werden nicht getroffen.

8.2.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im größten Teil des Plangebietes kommen in Folge der großflächigen Versiegelung nur wenige Tier- und Pflanzenarten vor. Die verbliebenen Grünlandflächen werden in Folge der häufigen Mahd und der Düngung von Wirtschaftsgräsern und Kräutern dominiert. Die vielfältigsten Lebensräume mit der höchsten Pflanzenarten-Vielfalt finden sich im Bereich der privaten Gärten im zentralen Gebiet (zahlreiche (Zier-)Sträucher, Laubbäume, teils auch Zierstauden/Blumen) sowie entlang der "Kaufbeurener Straße" (Baum-Strauch-Hecke). Bei den vorkommenden Tierarten dürfte es sich jedoch weitgehend um Ubiquisten bzw. Kulturfolger handeln.
- Prognose bei Durchführung: Die Pflanzen- und Tierarten, die auf den noch unbebauten Bauflächen vorkommen, verlieren durch die weitere Bebauung der Grünlandflächen einen Teil ihres Lebensraums. Durch die Aufnahme grünordnerischer Festsetzungen (Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke, Pflanzlisten) entsteht zusätzlicher Lebensraum für Ubiquisten bzw. Kulturfolger. Durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes entstehen daher keine erheblichen Verschlechterungen der biologischen Vielfalt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Durch die weitere Bebauung im Gebiet und den daraus folgenden kleinflächigen Verlust geringwertiger Lebensräume sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

8.2.1.9 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die gem. Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotop "Niedermoorrest N Marktoberdorf" (Nr. 8229-0035-001) und "Gehölzstrukturen und Feuchtgrünland" (Nr. 8129-0115-001). Südöstlich angrenzend befindet sich das gem. Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotop "Sukzessionsbestände in einer Kiesabbaustelle NO Marktoberdorf" (Nr. 8229-0036-002). Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet.

- Prognose bei Durchführung: Die Biotope werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der vorliegenden Neuaufstellung nachrichtlich übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, verboten sind (u.a. Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagern von Baumaterialien). Insofern entstehen durch die Neuaufstellung keine Beeinträchtigungen für die o.g. Biotope.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen für die o.g. Biotope zu erwarten.

8.2.1.10 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Das Planungsgebiet ist durchgängig bebaut. Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen umliegender gewerblicher Nutzungen und die Verkehrslärm-Immissionen der "Gewerbestraße", der "Schwabenstraße", des "Buchenweges" und der Bundes-Straße B 16 ("Kaufbeurener Straße") sowie der Bahnlinie "Biessenhofen - Marktoberdorf" ein. Zudem sieht der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Marktoberdorf zur Entlastung der Innenstadt die Realisierung der "langen Nordspange" vor. Darin sind sowohl der Ausbau der "Schwabenstraße" als auch die Realisierung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich "Kaufbeurener Straße - Gewerbestraße" geplant.
- Prognose bei Durchführung: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber (Gutachten vom 04.09.2012) erstellt. Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind gegeben. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet werden in einem Bereich von tagsüber bis zu 17 m und nachts bis zu 23 m zur Straßenmitte der B 16 ("Kaufbeurener Straße") nördlich der "Gewerbestraße", in einem Bereich von tagsüber bis zu 40 und nachts bis zu 46 m zur Mitte des geplanten Kreisverkehrs "Kaufbeurener Straße - Gewerbestraße" überschritten. Während des Nachtzeitraumes werden zudem die Orientierungswerte in einem Bereich von bis zu 13 m zur Straßenmitte der B 16 ("Kaufbeurener Straße") südlich der "Gewerbestraße", in einem Bereich bis zu 12 m zur Straßenmitte der "Gewerbestraße" und in einem Bereich von 25 m zur Mitte des Kreuzungsbereiches "Schwabenstraße - Gewerbestraße" überschritten. Der Konflikt, der mit den Überschreitungen der Orientierungswerte an den geplanten Baugrenzen entsteht, wird durch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelöst (Orientierung der Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten, schallgedämpfte Lüftungsanlagen, Festsetzung von bewerteten Mindestschalldämm-Maßen). Durch das Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß

DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebung des Planbereiches eingehalten werden. Damit ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Die westlich der "Schwabenstraße" liegende Kläranlage und der Wertstoffhof gehen bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Schallausbreitung nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien). Für die südlich des Planungsgebietes gelegene Bebauung liegt kein Bebauungsplan vor. Die Gebietseinstufung ergibt sich dadurch gemäß § 34 BauGB anhand der tatsächlich vorliegenden Nutzungen des Gebietes. Auf Grund des im vorliegenden Fall Aneinandergrenzens der im Planungsgebiet bestehenden gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung im Süden wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ostallgäu (Sachgebiet 42 Natur- und Umweltschutz, Landespflege, technischer Umweltschutz; Herr Schmölz) im vorliegenden Fall gemäß Punkt 6.7 der TA Lärm von einer Gemengelage ausgegangen. Die TA Lärm besagt, wenn gewerbliche, industrielle oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen. Laut Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 63. Ergänzungslieferung 2011 liegt eine Gemengelage in dem gesamten räumlichen Bereich vor, in dem die Nutzung des einen Gebietes noch prägend auf das andere Gebiet einwirkt. Daher wird vorgeschlagen im südlich angrenzenden Wohngebiet, die ersten beiden Baureihen westlich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 2538/12 und die erste Baureihe im weiteren Verlauf nach Osten als Gemengelage zu betrachten und die Immissionsrichtwerte für den Tagzeitraum auf 57 dB(A) und für die Nachtzeit auf 42 dB(A) festzulegen. Der zweiten Baureihe im östlichen Bereich werden die Immissionsrichtwerte von tags/nachts von 55/40 dB(A) (entsprechend für ein allgemeines Wohngebiet (WA)) zugeordnet. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Os-

tallgäu (Abteilungsleitung Abteilung IV Bauen und Umwelt, Frau Hummel) ist die Aufnahme der o.g. Häuserzeile in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei einer Erhöhung der Immissionsrichtwerte nicht erforderlich. Die Emissionskontingente werden unter Zugrundelegung dieser erhöhten Immissionsrichtwerte berechnet. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (z.B. Mess-Stelle nach § 26 BImSchG) nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung durch abschirmende Gebäudefassaden berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird wie bisher gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Die sich möglicherweise aus der Lärmbelastung ergebenden Konflikte bleiben bestehen.

8.2.1.11 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

8.2.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen umliegender gewerblicher Nutzungen und Verkehrslärm-Immissionen der "Gewerbestraße", der "Schwabenstraße", des "Buchenweges" und der Bundes-Straße B 16 ("Kaufbeurener Straße") sowie der Bahnlinie "Biessenhofen - Marktoberdorf" ein. Zudem sieht der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Marktoberdorf zur Entlastung der Innenstadt die Realisierung der "langen Nordspange" vor. Darin sind sowohl der Ausbau der "Schwabenstraße" als auch die Realisierung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich "Kaufbeurener Straße - Gewerbestraße" geplant. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist über die vorhandenen Sammel-Systeme und Kanäle gesichert. Der vorliegende Bebauungsplanbereich wurde im Hinblick auf Altlasten und Altablagungen überprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich an der

Nordstraße eine Altlastverdachtsfläche auf Fl.-Nr. 2531/30, Gmk. Marktoberdorf mit der Bodenschutzkataster-Nr. 77700050. Die Handlungspriorität ist mit C eingestuft.

- Prognose bei Durchführung: Die mit den Lärm-Immissionen einhergehenden Konflikte können durch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Orientierung der Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten, schallgedämpfte Lüftungsanlagen, Festsetzung von bewerteten Mindestschalldämm-Maßen) sowie die Festsetzung von Emissionskontingenten gelöst werden (siehe "Schutzgut Mensch" unter Punkt 8.2.1.10). Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer erfolgt wie bisher. Vor einer möglichen Bebauung der Fl.-Nr. 2531/30 ist hinsichtlich der o.g. Altlastenverdachtsfläche das weitere Vorgehen mit dem Sachgebiet 42 Natur- und Umweltschutz, Landespflege, Fachbereich Abfallrecht des Landratsamtes Ostallgäu abzustimmen.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

8.2.1.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Der Bereich ist überwiegend eben und bereits zu großen Teilen bebaut. Auf einem Teil der vorhandenen Gebäude sind bereits Solaranlagen installiert.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist auch bei zukünftigen Baukörpern eine Ost-West-Ausrichtung zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung der Neuaufstellung können erneuerbare Energien genutzt werden.

8.2.1.14 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich gem. Art. 23 Bay-NatSchG kartierte Biotop (Nrn. 8229-0035-001 und 8129-0115-001). Südöstlich angrenzend befindet sich ein weiteres geschütztes Biotop (Nr. 8229-0036-002, siehe auch "Schutzgebiete/Biotop" unter Punkt 8.2.1.9). Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet. Das Plangebiet überlagert sich nicht mit Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf (rechtsgültig seit 11.04.2002) werden die überplanten Flächen überwiegend als Gewerbegebietsflächen (GE) dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt die im Plangebiet liegenden

Hecken und Einzelbäume als ökologisch wertvolle Einzelelemente dar. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Marktoberdorf zur Entlastung der Innenstadt sieht die Realisierung der "langen Nordspange" vor.

- Prognose bei Durchführung: Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Beeinträchtigungen für die o.g. Biotope (siehe auch "Schutzgebiete/Biotope" unter Punkt 8.2.1.9.) Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes steht dem Erhalt der ökologisch wertvollen Einzelelemente nicht entgegen. Die im Verkehrsentwicklungsplan aufgeführten Maßnahmen im betrachteten Bereich werden mit der vorliegenden Neuaufstellung umgesetzt (Ausbau der "Schwabenstraße"; Realisierung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich "Kaufbeurener Straße - Gewerbestraße").
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

8.2.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Durch die angrenzenden Straßen ("Gewerbestraße", "Schwabenstraße", "Buchenweg" und Bundes-Straße B 16 ("Kaufbeurener Straße")) sowie die gewerbliche Nutzung sind die Flächen durch Schadstoffemissionen (Abgase aus dem Kfz-Verkehr sowie aus den Produktions- und Heizanlagen) vorbelastet. Es liegen jedoch keine Messdaten zur Luftqualität vor.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung der "langen Nordspange" (siehe "Schutzgut Mensch" unter Punkt 8.2.1.10) wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Plangebietes erhöhen, wodurch eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten ist. Gleichzeitig verbessert sich die Situation in der Innenstadt von Marktoberdorf. Unabhängig von der Neuaufstellung können sich die Schadstoffemissionen aus Gewerbebetrieben bzw. dem durch sie verursachten Verkehr bei Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen in den Bereichen der noch landwirtschaftlich genutzten Bauflächen erhöhen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität kann sich verschlechtern, wenn sich auf den noch unbebauten Gewerbegebietsflächen neue Betriebe ansiedeln oder vorhandene ihre Produktion ausweiten.

8.2.1.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

- 8.2.2.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Da es sich um eine Neuaufstellung handelt und die Planung folglich auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan basiert, besteht für die überplanten Flächen bereits Baurecht. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist folglich nur dann erforderlich, wenn durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein zusätzlicher (über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehender) Eingriff erfolgt. Zur Bestimmung der Eingriffs-Stärke sind dabei der Zustand vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 ("Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost") mit dem Zustand nach Neuaufstellung zu vergleichen. Hierbei werden einzig Änderungen betrachtet, die mit unmittelbaren Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann dabei nicht durchgeführt werden, da bei der Betrachtung der Eingriffe in Natur und Landschaft verschiedene, zu Teilen auch nicht quantifizierbare Belange mit einfließen (u.a. Anpassung an die aktuelle BauNVO, Aufnahme grünordnerischer Festsetzungen etc.).
- 8.2.2.2 Vor der Neuaufstellung bestehen für das Plangebiet folgende Festsetzungen: Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,80. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplan-Neuaufstellung beibehalten. Jedoch wurde dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit 08.06.1973) die BauNVO 1968 zugrunde gelegt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 werden darin die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Landesrecht nach Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Gegensatz zur BauNVO 1990 werden in der BauNVO 1968 weder die Überschreitung der Grundfläche noch eine Beschränkung der Grundflächenzahl (in Verbindung mit den Grundflächen der Nebenanlagen) geregelt. Theoretisch wäre eine vollständige Versiegelung der Grundstücke möglich. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes tritt die BauNVO 1990 in Kraft. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um weitere 50 % überschritten werden (max. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80). Zudem können weitere Überschreitungen in geringfügigem Maße zugelassen werden. Bei der vorliegenden Neuaufstellung wird eine max. Grundflächenzahl von 0,80 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt, wodurch sich bei zukünftigen Bauvorhaben der planungsrechtlich zulässige Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan reduzieren wird. Die Abgrenzung des Gewerbegebietes wird sich gegenüber der des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes minimal verändern (zwei kleine Erweiterungsbereiche sowie ein Bereich, in dem der Geltungsbereich zurückgenommen wird).

- 8.2.2.3 Ein zusätzlicher Eingriff im Hinblick auf die Verkehrsflächen erfolgt durch die Verbreiterung der "Kaufbeurener Straße", um die Ausweisung von beidseitigen Radwegstreifen zu ermöglichen. Eine konkrete Ausführungsplanung liegt hierzu noch nicht vor. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht in diesem Bereich Verkehrsbegleitflächen vor, ohne konkret Aussagen oder Vorgaben über deren Ausgestaltung zu treffen. Auf Grund dieser Tatsache ist der Bereich bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im planungsrechtlichen Sinne als mögliche Eingriffsfläche zu betrachten, obwohl in diesem Bereich tatsächlich ein Gehölzgürtel besteht. Die Stadt ist bestrebt, diesen möglichst zu erhalten. Zudem nimmt die Umgestaltung der Knotenpunkte "Kaufbeurener Straße"/"Gewerbestraße" und "Gewerbestraße"/"Schwabenstraße" zu Kreisverkehren etwas mehr Flächen in Anspruch, wodurch in relativ geringem Maße intensiv genutzte Grünlandflächen als Lebensraum zerstört werden.
- 8.2.2.4 In Bezug auf die Grünordnung sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen vor. In die Neuaufstellung wird hingegen ein vollständiges Konzept zur Grünordnung eingearbeitet. Für die Baugebiete sind Pflanzungen festgesetzt (pro 1.000 m² ein Baum), um die Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten und zusätzlichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie eine mögliche Vernetzung durch Trittsteinbiotope zu schaffen. Um Anreize zu schaffen, bestehende Bäume zu erhalten, können diese auf das Pflanzgebot angerechnet werden. In den Pflanzlisten werden standortgerechte heimische Gehölze festgesetzt, weil diese die Grundlage aller Nahrungsketten bilden und der Erhaltung des Lebensraumes von Kleinlebewesen dienen. Sie sind deshalb neophytischen Ziergehölzen vorzuziehen. Dies dient auch dem Schutz der Eigenart des Landschaftsbildes, ebenso wie die Festsetzung, dass Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen sind. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- 8.2.2.5 Bei Betrachtung der Bestands- und der Planungssituation über das gesamte Gebiet betrachtet werden nicht in stärkerem Maße Eingriffe zulässig gemacht. Insofern ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

- 8.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 8.2.3.1 Da die Neuaufstellung ein bestehendes Baugebiet betrifft, kommt nur der gewählte Standort in Frage.
- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 8.3.1.2 Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter war die Arbeitshilfe "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.
- 8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ.
- 8.3.1.4 Zu dem Projekt fand am 13.10.2011 ein Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt, in dessen Rahmen die Sachbereiche Naturschutz, Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Abfall- und Baurecht sowie Wasserrecht des Landratsamtes Ostallgäu sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten eine Stellungnahme abgaben (siehe ergänzter Ergebnisvermerk vom 07.11.2011).
- 8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen, zur Beschaffenheit des Baugrundes sowie zum Grundwasserstand vor.
- 8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- 8.3.3.2 Von der Stadt Marktoberdorf ist zu prüfen, ob nach Umsetzung der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auftreten. Ggf. ist von der Stadt zu klären, ob Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden (z.B. Untere Naturschutzbehörde) angewiesen.

8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

- 8.3.4.1 Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,80.
- 8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 16,26 ha. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass im nahezu gesamten Plangebiet bereits Baurecht besteht und der Bereich fast vollständig bebaut ist.
- 8.3.4.3 Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die gem. Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotope "Niedermoorrest N Marktoberdorf" (Nr. 8229-0035-001) und "Gehölzstrukturen und Feuchtgrünland" (Nr. 8129-0115-001). Südwestlich angrenzend befindet sich das gem. Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotop "Sukzessionsbestände in einer Kiesabbaustelle NO Marktoberdorf" (Nr. 8229-0036-002). Die Biotope werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet.
- 8.3.4.4 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Marktoberdorf, westlich der "Kaufbeurener Straße" (B 16) und östlich der "Schwabenstraße". Der größte Teil der gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan überbaubaren Flächen ist bereits bebaut. Es dominieren kleinere Gewerbebetriebe, teilweise mit betriebsbezogenen Wohngebäuden, die ein- und durchgrünende Strukturen aufweisen (Hecken, Bäume). Innerhalb des Plangebietes befinden sich noch wenige, als Grünland genutzte Freiflächen. Die Durchführung der Planung wirkt sich in positiver Weise vor allem auf das Schutzgut Mensch (Beseitigung des sich möglicherweise aus der Lärmbelastung ergebenden Konfliktpotentials) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung besteht weiterhin Baurecht auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
- 8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Durchgrünung des Gewerbegebietes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen.
- 8.3.4.6 Da auf den überplanten Flächen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits Baurecht besteht und durch die Neuaufstellung bei Betrachtung der Bestands- und der Planungssituation nicht in stärkerem Maße Eingriffe zulässig gemacht werden, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.
- 8.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

9.1.1.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein können, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

9.1.1.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Die Höhe von Straßenzäunen von 2,30 m wird durch die gewerbliche Nutzung benötigt, um Diebstahl zu vermeiden. Im Übergang zur Wohnbebauung entlang des "Buchenweges" ist die Höhe auf 1,80 m beschränkt. Des Weiteren sind Hecken als Einfriedungen zulässig.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

9.2.2.1 Um im Einzelfall eine Prüfung zu gewährleisten, ob die komplexen immissionsschutzfachlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch bestimmte Anlagen eingehalten werden, wird vorgeschrieben, dass für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig ist.

9.2.3 Werbeanlagen

9.2.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in diesem Bereich zurückhaltend gestaltet werden, da sich das Planungsgebiet am Ortsrand und im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen befindet. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und des somit beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 16,26 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	13,06	80,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3,20	19,7 %
Versorgungsflächen	<0,01	<0,01 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

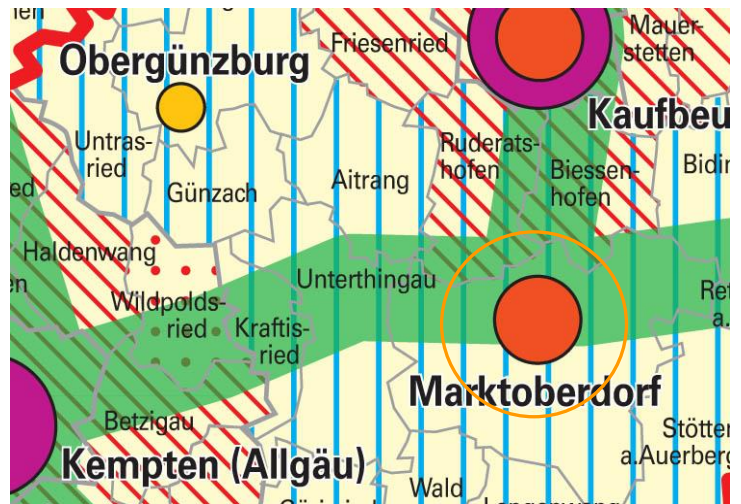
10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

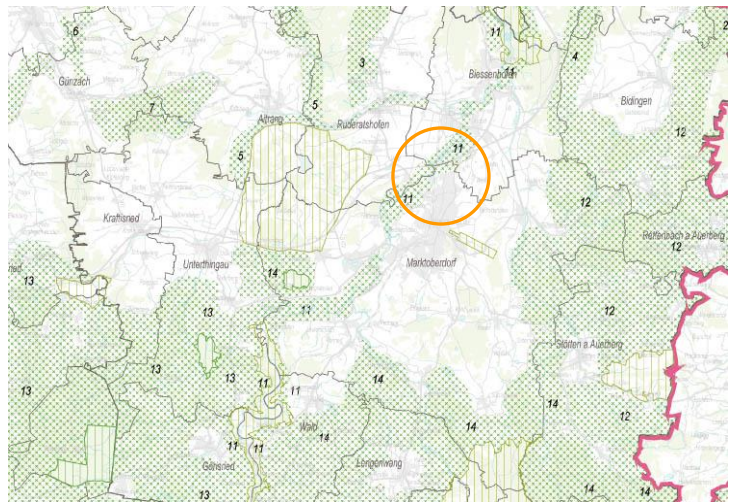
10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.06.2013) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung am 24.06.2013 vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 24.06.2013 enthalten):

- Separate Darstellung des Geh- und Radweges entlang der "Kaufbeurener Straße" im Plan
- Vergrößerung des Geltungsbereiches mit Festsetzung des Knotenpunktes "Gewerbestraße"/"Schwabenstraße" als Kreisverkehr
- Verbreiterung der "Gewerbestraße" und Anpassung der angrenzenden Gewerbegebietsflächen mit überbaubaren Grundstücksflächen
- Ergänzung der Festsetzung zu Emissionskontingenten um einen Hinweis
- Ergänzung der Festsetzung zur Baugrenze um einen Hinweis
- Ergänzung der Festsetzung zu Verkehrsflächen als Begleitflächen
- Änderung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu Werbeanlagen
- Aufnahme eines Hinweises zur 380-kV-Hochspannungsleitung und Ergänzung des Hinweises zur Altlastenverdachtsfläche
- Aufnahme eines Hinweises zu einzuhaltenden Abständen zur B 16 "Kaufbeurener Straße"
- Aufnahme eines Hinweises zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze bei Neupflanzungen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Festlegung als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll; Festlegung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (+++); Keine Festlegung.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Gewerbegebietsflächen (GE)



Luftbild des Plangebietes zwischen der "Schwabenstraße" im Westen und der "Kaufbeurener Straße" im Osten



Blick von Westen nach Osten entlang der "Nordstraße"



Blick von Norden nach Süden entlang der "Nordstraße"



Blick von Westen entlang der "Gewerbstraße"; im Hintergrund die Einmündung in die "Kaufbeurer Straße"



Blick von Westen von der "Schwabenstraße" entlang der "Gewerbstraße"



Blick von Osten nach Westen entlang des "Buchenweges"



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 04.04.2011. Der Beschluss wurde am 08.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den

.....

(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 30.11.2011 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.10.2012 bis 20.11.2012 (Billigungsbeschluss vom 01.10.2012; Entwurfsfassung vom 28.09.2012; Bekanntmachung am 09.10.2012) sowie in der Zeit vom 28.06.2013 bis 23.07.2013 (Billigungsbeschluss vom 24.06.2013; Entwurfsfassung vom 20.06.2013; Bekanntmachung am 25.06.2013) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktoberdorf, den

.....

(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 13.10.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 08.10.2012 (Entwurfsfassung vom 28.09.2012; Billigungsbeschluss vom 01.10.2012) sowie mit Schreiben vom 26.06.2013 (Entwurfsfassung vom 20.06.2013; Billigungsbeschluss vom 24.06.2013) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den

.....

(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 29.07.2013 über die Entwurfsfassung vom 20.06.2013.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" in der Fassung vom 20.06.2013 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 29.07.2013 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 28.09.2012

Plan geändert am: 20.06.2013

Planer:

.....
(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Marktoberdorf, den 12.8.2013

H. Himmer

.....
(Hr. Himmer, 1. Bürgermeister)

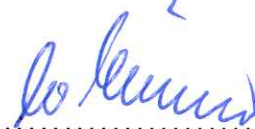


(Dienstsiegel)

13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 04.04.2011. Der Beschluss wurde am 08.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktobersdorf, den 12.8.2013

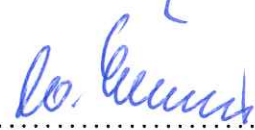

.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 30.11.2011 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.10.2012 bis 20.11.2012 (Billigungsbeschluss vom 01.10.2012; Entwurfsfassung vom 28.09.2012; Bekanntmachung am 09.10.2012) sowie in der Zeit vom 28.06.2013 bis 23.07.2013 (Billigungsbeschluss vom 24.06.2013; Entwurfsfassung vom 20.06.2013; Bekanntmachung am 25.06.2013) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktobersdorf, den 12.8.2013


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 13.10.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 08.10.2012 (Entwurfsfassung vom 28.09.2012; Billigungsbeschluss vom 01.10.2012) sowie mit Schreiben vom 26.06.2013 (Entwurfsfassung vom 20.06.2013; Billigungsbeschluss vom 24.06.2013) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktobersdorf, den 12.8.2013


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 29.07.2013 über die Entwurfsfassung vom 20.06.2013.

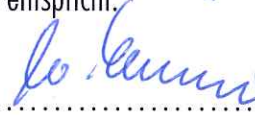
Marktoberdorf, den 12.8.2013


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" in der Fassung vom 20.06.2013 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 29.07.2013 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.


Marktoberdorf, den 12.8.2013


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktoberdorf, den 12.8.2013


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Marktoberdorf, den 12.8.2013


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 28.09.2012

Plan geändert am: 20.06.2013

Planer:



Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. K. Meyer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.