



## Stadt Marktoberdorf

# 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	16
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	20
5	Hinweise und Zeichenerklärung	21
6	Satzung	35
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	37
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	48
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	60
10	Begründung – Sonstiges	61
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	64
12	Begründung – Bilddokumentation	65
13	Verfahrensvermerke	67

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); 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 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

**Industriegebiet 1 und 2**

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerks- und Industriebetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen bzw. industriellen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt und die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel nicht überschritten wird. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen,
- Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen durch metallurgische, chemische oder elektrolytische Verfahren,
- Anlagen zur Umformung von Stahl durch Warmwalzen,
- Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien,
- Gießereien für Nichteisenmetalle,
- Anlagen zur Herstellung von Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen und Stahlbehältern im Freien,
- Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guss mit festen Strahlmitteln, im Freien,
- Anlagen zur Behandlung von Schrotten in Schredderanlagen, ausgenommen unselbstständige Wertstoffhöfe,
- Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionskapazität von 10 Tonnen oder mehr je Stunde,
- Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Kapazität 50 Tonnen Lebendgewicht oder mehr je Tag,

- Anlagen zum Mahlen von Nahrungsmitteln, Futtermitteln oder ähnlichen nicht als Nahrungs- oder Futtermittel bestimmten pflanzlichen Stoffen (Mühlen) mit einer Produktionskapazität von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag oder 600 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag,
- Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker mit einer Produktionskapazität je Tag von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag sowie
- Schießstände für Handfeuerwaffen.

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

Die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 BauNVO; Nr. 1.3.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.2 GRZ ....

### **Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (GRZ II)**

Die maximal zulässige Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- Stellplätze (auch für Lastkraftwagen und Traktoren) und Zufahrten
- Flächen für Testfahrten
- Hof- und Lagerflächen
- Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.4**      GFZ ....      **Maximal zulässige Geschossflächenzahl**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO;  
Nr. 2.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5**      H .... m      **Höhe (Gesamthöhe/Firshöhe) des Hauptgebäudes** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten etc.) und von Kränen und Krananlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen  
— Oberkante des natürlichen Geländes und  
— Oberkante des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.  
Hinweis: Die Höhe des natürlichen Geländes ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingearbeiteten Höhenlinien.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6**      H .... m ü. NHN      **Höhe (Gesamthöhe/Firshöhe) des Hauptgebäudes über NHN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten etc.) und von Kränen und Krananlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 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 Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximal zulässige Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 10,00 m über dem natürlichen Gelände.

Hinweis: Die Höhe des natürlichen Geländes ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingearbeiteten Höhenlinien.

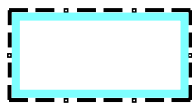
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.8 a

**Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jeweils in eine Richtung).

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

2.9



**Baugrenze**

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

2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.11



**Verkehrsflächen**

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

2.12



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Parkplatzfläche**



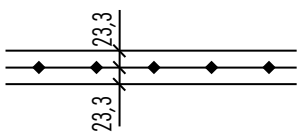
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



**Verkehrsflächen als Begleitfläche** für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotterrasen, 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)

- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16 **Ein-/Ausfahrtsbereich** Im Industriegebiet sind alle Grundstückszufahrten als Sammelein- und ausfahrten auszubilden. Im Industriegebiet sind je 100 m Erschließungsstraße zwei Zufahrten mit der Breite von max. 10,00 m zugelassen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 2.17  **Hauptversorgungsleitungen** oberirdisch, hier 110-kV-Freileitung der LEW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit der jeweils 23,30 m bzw. 17,50 m beiderseits der Leitungsachse umfassenden Schutzzone.  
Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Unterbauung nur nach den Richtlinien der LEW zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.19 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet, Beschaffenheit von Oberflächen** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) unter Beachtung der DWA-Regelwerke in den Untergrund zu versickern.



Anfallendes Niederschlagswasser von Hofflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist dem Schmutz- bzw. Mischwasserkanal zuzuführen.

Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

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. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

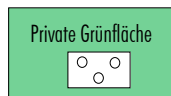
2.20



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Private **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22



Private **Grünfläche zur Niederschlagswasserversorgung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern und blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.24 Wasserdurchlässige Beläge

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für PKW-Stellplätze ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Fahrzeugen oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.25 Immissionsschutz

Für das im Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzte Baugebiet mit eingeschränkten Geräuschemissionen gilt:

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilbereich	LWA, im {dB(A)/qm}	
	tags (06 - 22 Uhr)	nachts (22 - 06 Uhr)
GI 1	58	45
GI 2	55	45

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

Für die nachfolgend genannten Bezugsrichtungen bzw. Bezugsorte (Wohngebiete bzw. Anwesen im Außenbereich) gelten Emissionskontingente, die um folgende Zusatzkontingente erhöht sind:

Teilbereich	Zusatzkontingente { dB (A) m <sup>2</sup> } dB (A)/qm					
	Richtung Norden (Wohngbiet, Fl.Nr. 637/5)		Richtung Westen (Außenbereich, Fl.Nr. 561)		Richtung Westen (Außenbereich, Fl.Nr. 541)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	+2	+2	+2	+5	+2	+3
2	+2	-	+5	+5	+5	+5
3	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-

Hinweis: Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens oder des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens und auch bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, sollte die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nachgewiesen werden. Ausgenommen davon sind offensichtlich geräuscharme Nutzungen wie Bürogebäude, Wohngebäude, Lagergebäude etc.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

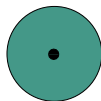
2.26



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



**Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28

**Pflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche als Begleitfläche bzw. privaten Grünfläche**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in der Verkehrsflächen als Begleitfläche bzw. privaten Grünflächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Wuchsklasse beträgt 16/18 cm Stammumfang.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Ver-

ordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

#### Festgesetzte Pflanzliste:

##### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

##### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

##### **Sträucher**

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.29 Pflanzungen in dem Baugebiet (Industriegebiet)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Zusätzlich zu den Pflanzungen in den privaten Grünflächen sind auf dem Baugrundstück (Industriegebiet) mind. 5 Bäume I. oder II. Ordnung pro 20.000 m<sup>2</sup> zu pflanzen bzw. zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Wuchsklasse beträgt 16/18 cm Stammumfang.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.30

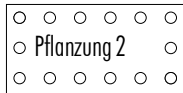


## Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1

Pflanzung von standortgerechten, mind. 3-reihigen Feldhecken (in einem 1,00 m x 1,50 m-Raster) mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Bestehende Bäume und Sträucher sind in die Pflanzung einzubinden. Es sind entsprechend der Planzeichnung Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sind ausschließlich Gehölze aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln. Die Heckensäume sind abschnittsweise alle zwei Jahre im Herbst oder Frühjahr zu mähen und das Mahdgut nach der Trocknung von der Fläche zu entfernen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.31

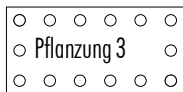


### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2

Pflanzung von standortgerechten, mind. 3-reihigen Feldhecken (in einem 1,00 m x 1,50 m-Raster) mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden. Bestehende Sträucher sind zu erhalten und in die Pflanzung einzubinden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln. Die Heckensäume sind abschnittsweise alle zwei Jahre im Herbst oder Frühjahr zu mähen und das Mahdgut nach der Trocknung von der Fläche zu entfernen. Bäume sind im Bereich der Pflanzung 2 nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 3

Pflanzung von standortgerechten, heckenartigen Strauchgruppen (in einem 1,00 m x 1,50 m-Raster) mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden. Es sind entsprechend der Planzeichnung Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Sträucher sind zu erhalten und in die Pflanzung einzubinden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln. Die Heckensäume sind abschnittsweise alle zwei Jahre im Herbst oder Frühjahr zu mähen und das Mahdgut nach der Trocknung von der Fläche zu entfernen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord"

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" (Fassung vom 06.05.1991, rechtsverbindlich seit 03.04.1992) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich

vollständig durch diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23  
"Industriegebiet Nord" ersetzt.

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

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

---

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden drei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 befindet sich auf den Fl.-Nrn. 2001 und 2004 der Gemarkung Bertoldshofen. Die Maßnahme liegt etwa 1 km nordöstlich von Selbensberg sowie 400 m südwestlich des Korbsees und wird zentral vom "Hornbach" durchflossen. Die Planung wurde bereits umgesetzt und auf das Ökokonto der Stadt Marktoberdorf gebucht. Von der Maßnahme werden der Planung 22.884 m<sup>2</sup> zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 29.122 m<sup>2</sup> steht der Stadt Marktoberdorf für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

Der darüber hinaus bestehende Ausgleichsbedarf von 14.277 m<sup>2</sup> wird durch den Kauf von Wertpunkten von Ökokontomaßnahmen über einen vom Bayerischen Landesamt für Umwelt staatlich anerkannten, gewerblichen Ökokontobetreiber abgedeckt. Es werden im Naturraum D 66 pro Quadratmeter benötigter Ausgleichsfläche 6 Wertpunkte erworben. Insgesamt werden vom Ökokontobetreiber also 85.662 Wertpunkte erworben.

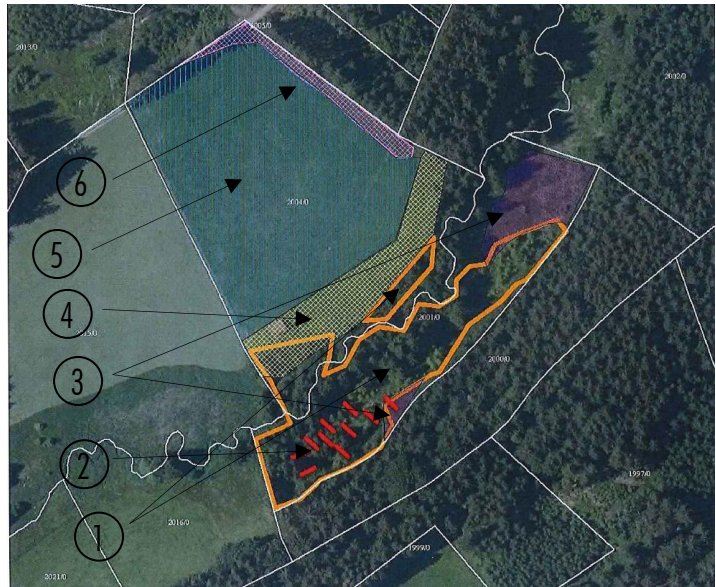
Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 befindet sich im Landkreis Landsberg am Lech auf Fl.-Nr. 1 608 der Gemarkung Thaining. Die Fläche befindet sich etwa 600 m östlich der Ortschaft Thaining sowie 200 m westlich des Weilers Ziegelstadel. Von der Maßnahme werden 35.961 Wertpunkte abgebucht, es verbleiben keine Wertpunkte auf dem Ökokonto.

Ausgleichsfläche/-maßnahme 3 liegt im Landkreis Weilheim-Schongau im Gemeindegebiet Seeshaupt auf Fl.-Nr. 929 der Gemarkung Magnetsried. Die Fläche befindet sich etwa 370 m westlich des Weilers Oppenried und rund 20 m östlich einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Es werden aus dieser Maßnahme 49.701 Wertpunkte abgebucht.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Informationen).



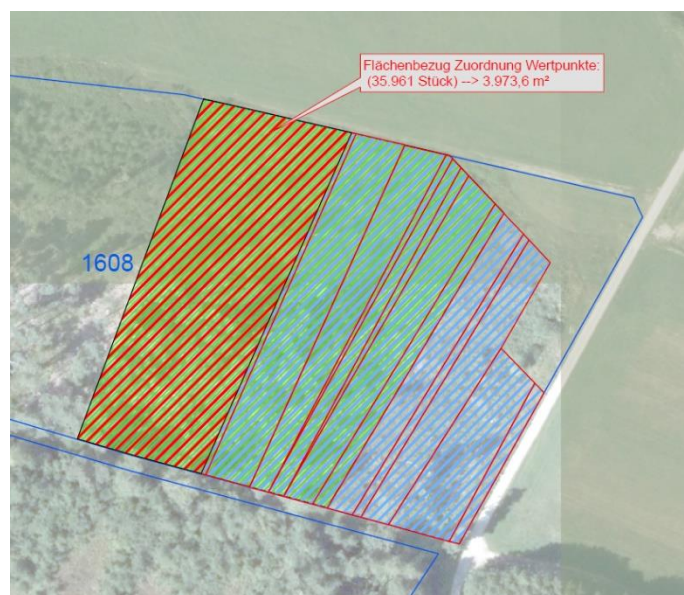
## Ausgleichsmaßnahme 1



### Maßnahmen:

- ① Entbuschen (Fichten) der Kalktuffquellen im Talgrund
- ② Verschließen der Gräben im Teilbereich mit Staubrettern zur Förderung der Tuffbildung (Vernässung)
- ③ Mahd zur Offenhaltung der Flächen
- ④ Entwicklung der südwest-exponierten Hangfläche zu einer feuchten Hochstaudenflur (Entbuschung bei Bedarf)
- ⑤ Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (extensive Beweidung; Abzäunung der Hangkante notwendig; Alternativ zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)
- ⑥ Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Saum durch entsprechende Gehölz-/Strauchpflanzungen (Einzäunung notwendig)

## Ausgleichsmaßnahme 2

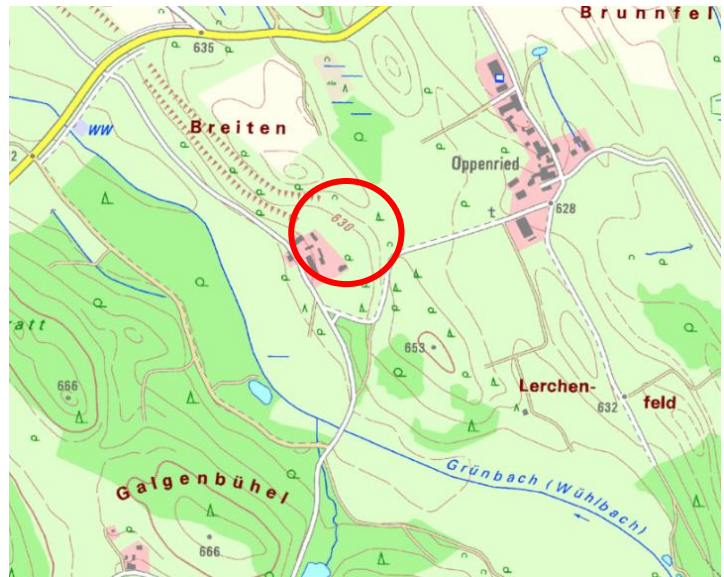


### Maßnahmen:

– Entwicklung eines Eichen-Birkenwaldes frischer bis feuchter Standorte

Der rot gestrichelte und hellgrün hinterlegte Teilbereich wird der Planung zugeordnet.

## Maßnahme 3



Maßnahmen:

– Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit Extensivgrünland

Der rot gestrichelte und grün hinterlegte Teilbereich wird der Planung zugeordnet.

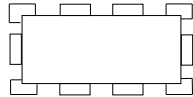
- 4.1 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben**      Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.  
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.2 Fassadengestaltung**      Glänzende bzw. grelle, großflächige Fassaden und Fassadenteile sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Fensterflächen und Photovoltaikmodule an der Fassade. Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 Werbeanlagen**      Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten.  
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 60 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen insgesamt 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.  
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich und indirekt erfolgen (kein Blinken etc., nicht hinterleuchtet).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

5.1



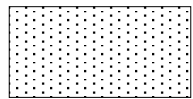
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" der Stadt Marktoberdorf (siehe Planzeichnung)

5.2



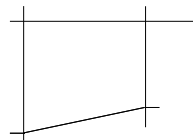
Weiterführende Grenzen der **räumlichen Geltungsbereiche** der angrenzenden Bebauungspläne der Stadt Marktoberdorf (siehe Planzeichnung)

5.3



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.5

579

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.6



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höheng-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.7



**Stromtrasse der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke GmbH, Kaufbeuren** unterirdisch, teilweise außerhalb und teilweise innerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

Die Stromtrasse muss gesichert werden und darf nicht überbaut werden.

5.8

**Klimaschutz und Energieeinsparung**

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in

## 5.9 Natur- und Artenschutz

Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Stadt Marktoberdorf ausdrücklich empfohlen.

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen, wie insbesondere, Photovoltaik, wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 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 Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu abgestimmt werden.

5.10



**Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

5.11 **Überflutungsschutz**

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoss der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren wird empfohlen unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Gebäudeeingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

5.12 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt

§ 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Im westlichen Bereich (Fl.-Nrn. 579/583) wurde eine Kiesgrube betrieben, die in den 1980er Jahren teilverfüllt wurde. Über das verfüllte Material liegen keine Kenntnisse vor. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Aushub ist vor der Entsorgung zu untersuchen.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.



### 5.13 Grundwasserschutz

Die auf dem Gelände befindlichen Brunnen dürfen nicht überbaut werden, ggf. ist ein Rückbau erforderlich, der einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

### 5.14 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

### 5.15 Bahnstrecke 5440 "Biesenhofen-Marktoberdorf" sowie Hinweise der Deutschen Bahn AG

Die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebes dürfen durch den Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

Die Sichtflächen des in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen Bahnüberganges Bahn-km 6.237. dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standesicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereichs/Stützbereichs von Eisenbahnverkehrsanlagen durchgeführt werden. Ferner sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.

Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden. Bei Einsatz von Kränen,

durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, ist der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlage mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement (I.NF-S-D), Richelstr. 1, 80634 München einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe

kann nicht zugestimmt werden. Die Funktion vorhandener Entwässerungsanlagen der Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes dürfen durch die Realisierung der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Es darf kein Material in den Gleichbereich gelangen, Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können und hinzunehmen sind. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung, Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahn des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden und sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den

Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Im direkten Umgriff des Bebauungsplanes sind derzeit keine planungsrechtlichen Verfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau, Bestand und Betrieb der Anlagen keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und Einschränkung, auch insbesondere während der Bau- durchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig. Rammarbeiten zur Baugrubensiche-

rung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen sind unzulässig und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Druckbereich der Gleisanlage wird von Seiten der Deutschen Bahn AG nicht zugestimmt.

Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der Richtlinie 800.0130 "Streckenquerschnitte auf Erdkörper" und 836.xxx "Erdbauwerke planen. . ." zulässig. Insbesondere wird auf die Richtlinie 836.4301 hingewiesen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG beantragt.

Es wird auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.

Treten unvermutete, in den Kabellageplänen der Deutschen Bahn AG nicht angegebene Kabel und Leitungen aus, so ist umgehend die Deutsche Bahn AG zu informieren. Der Bauherr ist verpflichtet, die

örtlichen zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzustellen.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den "Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich: DB Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986, E-Mail: [dzd-bestellservice@deutschebahn.com](mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com) , online-Bestellung: [www.dbportal.db.de\dibs](http://www.dbportal.db.de\dibs).

#### **5.16 Hauptversorgungsleitungen oberirdisch, hier: 110-kV-Leitung der LEW**

Folgende Auflagen und Hinweise bezüglich der 110-kV-Leitung der LEW gelten zum Zeitpunkt der Planaufstellung:

- Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich der Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind der LEW deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.
- Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.
- Der Bestand der Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich der Gittermasten nur nach vorheriger Absprache mit der LEW vorgenommen werden. Die Fundamentköpfe der Gittermasten dürfen nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.

Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit.

- Zu den Maststützpunkten muss für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden.
- Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, der LEW zur Stellungnahme zuzuleiten.
- Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.
- Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von der LEW nicht übernommen.
- Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubarracken u. ä. nur nach Abstimmung mit der LEW zulässig.
- Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich der Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind der LEW deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 Bay80 im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten. Die LEW bittet um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung.
- Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit der LEW abzustimmen.
- Von der Leitung gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit der LEW abzusprechen.
- Von unter Spannung stehenden Transformatoren in unseren Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen.
- Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Sachgebiet "Instandhaltung Hochspannung" (zum Zeitpunkt der Planaufstellung: Tel 0821/328-2315) Rücksprache zu nehmen. Abschaltungen sind abhängig vom Schaltzustand und der Netzauslastung und können aus versorgungstechnischen Gründen nicht jederzeit durchgeführt werden. Beim Auftreten einer Störung können auch bereits vereinbarte Schaltungen abgesagt werden. Abschaltungen für längere Zeiträume sind generell nicht möglich.
- Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Auf die Gefahr wird hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.
- Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und



können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NHN für das Bezugsniveau von + 0,00 m der Gebäude ausschlaggebend.

Stand: August 2018

## 5.17 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 03/2021.

Die Höhe des natürlichen Geländes ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingearbeiteten Höhenlinien.

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/die Eigentümer\*in und der/die Besitzer\*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder\*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer\*in oder den/die Leiter\*in 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.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Marktoberdorf, Richard-Wengenmeier-Platz 1, eingesehen werden.

- 5.18 Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung 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.
- 5.19 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat Stadtrat der Stadt Marktobendorf die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in öffentlicher Sitzung am 27.03.2023 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 08.11.2022.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.11.2022.

Der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" wird die Begründung vom 08.11.2022 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 06.05.1991, rechtsverbindlich seit 03.04.1992, zuletzt geändert durch Fassung vom 16.04.2012, rechtsverbindlich seit 05.06.2012) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### **§ 3 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 zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §4 Inkrafttreten

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den 06.04.2023

  
.....  
**Wolfgang Hannla**  
Zweiter Bürgermeister



(Dienstsiegel)

## 7.1 Allgemeine Angaben

### 7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen der Stadt Marktoberdorf, westlich der Bahnlinie "Biessenhofen-Marktoberdorf".
- 7.1.1.2 Konkreter Anlass für die Bebauungsplanänderung sind die Erweiterungs- und Entwicklungsabsichten der Firma AGCO Fendt. Auf Grund der Konzernentwicklung in den vergangenen Jahren und der durchgeführten Erweiterungen sind die Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits ausgeschöpft. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" sollen nun Nachverdichtungspotentiale geschaffen werden, um einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten. Die Stadt Marktoberdorf möchte der Firma AGCO Fendt langfristig an dem Standort die Möglichkeit geben, den Betrieb zu erweitern.
- 7.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgt.

### 7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen der Stadt Marktoberdorf, westlich der Bahnlinie "Biessenhofen-Marktoberdorf". Der Planungsbereich wird im Norden durch die Gebrüder-Rösle-Straße, im Westen durch die "Weitfeldstraße", im Süden durch den Micheletalweg und im Osten durch die o.g. Bahnlinie begrenzt.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" beinhaltet die in der rechtsverbindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" festgesetzten Industriegebiete 1 und 2.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 528/19 (Teilfläche), 528/29, 535/11, 535/12, 535/13, 579, 579/3, 579/4, 583/5, 583/8, 583/11, 585, 593, 594, 595, 599, 599/1, 600, 600/1, 601, 609, 609/1, 610, 611, 611/1, 614/1, 614/4, 615, 615/37, 616, 620, 620/2, 620/3, 623, 630, 631/1, 615/13, 615/14 und 2490/1 (Teilfläche) (Gemarkung Marktoberdorf).
- 7.1.2.4 Die rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung vom 16.04.2012 basiert auf dem Festsetzungskonzept der vorherigen Planfassungen. Durch die redaktionelle Zusammenführung der geänderten Planinhalte und der unverändert verbindlichen

Planinhalte älterer Fassungen entstand ein Dokument mit sämtlichen Festsetzungen und Vorschriften, die im allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI), im Gewerbegebiet (GE) und dem Industriegebiet mit den Zonen 1 und 2 (GI 1 und 2) anzuwenden sind.

Im vorliegenden Änderungsbereich ist bisher das Industriegebiet mit den Zonen 1 und 2 (GI 1 und 2) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ 0,70) sowie der maximalen Firsthöhe bestimmt. Die Firsthöhe ist im zentralen Industriegebietsbereich mit 25,00 m bzw. 15,00 m festgesetzt, wobei die Höhe ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschritten werden darf. Im südlichen Bereich des Industriegebietes entlang des Michelalwegs ist die maximale Firsthöhe auf 17,00 m, im westlichen Bereich auf 15,00 m begrenzt. Die festgesetzte abweichende Bauweise lässt sowohl eine geschlossene Bebauung bis zur Länge des jeweils festgesetzten Wertes zu (maximal 500 m (a1), 300 m (a2)), ermöglicht jedoch auch alternativ eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. In Bezug auf die Grünordnung sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan umlaufend um das Industriegebiet im Süden einen schmalen Grünstreifen mit Baumpflanzungen vor. Es gelten Mindestpflanzgebote mit Vorgaben für die Artenauswahl und Pflanzqualität.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen geprägt.
- 7.2.1.2 Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird vom Betriebsgelände der Firma AGCO Fendt eingenommen. Darüber hinaus sind öffentliche Verkehrsflächen sowie mehrere kleine Grundstücke im südöstlichen Bereich der Änderung Bestandteil der vorliegenden Planung, die im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Betriebsgelände von AGCO Fendt stehen.
- 7.2.1.3 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Gebäude, die auf das Erscheinungsbild der Stadt Marktoberdorf durch ihr Ausmaß und ihre Höhe wirken. Die Bürogebäude und Produktions- und Lagerhallen entstanden seit 1937, aber insbesondere in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wobei sich die Bebauung von Südosten nach Westen entwickelte. Im westlichen Teil des Änderungsbereichs war vor der Nutzung durch die Firma AGCO Fendt eine Kiesgrube vorhanden, die in den 1980er Jahren teilverfüllt wurde. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.4 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist weitgehend eben. Das Gelände fällt lediglich von einer Höhe von ca. 728 im Südosten auf 724 m. ü. NHN im Nordwesten ab.

## **7.2.2 Erfordernis der Planung**

- 7.2.2.1 Anlass für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" ist die planungsrechtliche Vorbereitung von Nachverdichtungen im Bereich des bestehenden Industriegebietes.
- 7.2.2.2 Auf diesen Flächen westlich der Bahnlinie "Biessenhofen-Marktobderdorf" ist seit den 1930er Jahren die Firma AGCO Fendt angesiedelt. Die Betriebsgebäude wurden in den vergangenen Jahrzehnten laufend ergänzt. Aufgrund der Konzernentwicklung in den vergangenen Jahren möchte sich die Firma AGCO Fendt an diesem Standort erneut erweitern. Die bauplanungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten des Betriebsgeländes werden momentan durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes vorgegeben. Diese sind jedoch weitgehend ausgeschöpft.
- 7.2.2.3 Die Stadt Marktobderdorf sieht die Chance, durch erneute Änderung des Bebauungsplanes Nachverdichtungspotentiale zu schaffen und somit einen positiven Beitrag zur Innentwicklung zu leisten. Auch sieht die Stadt Marktobderdorf die Notwendigkeit der Erstellung einer zukunftsfähigen und flexiblen Planung, damit die international agierende Firma kurzfristig auf ändernde Rahmenbedingungen reagieren kann.
- 7.2.2.4 Die Stadt Marktobderdorf möchte die Firma AGCO Fendt langfristig an diesem Standort halten. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl**

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
  - 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Marktobderdorf als Mittelzentrum
  - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Marktobderdorf als allgemeiner ländlicher Raum.
  - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- B I 1.1 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 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- 7.2.3.3 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" westlich von "Weibletshofen" und "Ennenhofen" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.5 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.04.2002). Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils als Industriegebiet (GI) dargestellt. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Darüber hinaus sind Standorte von Hecken bzw. Feldgehölzen dargestellt sowie zwei Stromleitungen der LEW mit 110 kV bzw. 20 kV. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.6 Der Landschaftsplan trifft für den Bereich keine besonderen Aussagen.
- 7.2.3.7 Da es sich um eine Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Stadtgebietes diskutiert und abgewogen.
- 7.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Das betreffende Areal ist bereits seit langem durch die intensive gewerbliche Nutzung mit Hallen und Hochbauten geprägt. Eine grundsätzliche Veränderung der denkmalbezogenen Gesamtsituation (Fernwirkung der landschaftsprägenden Denkmäler Schloss und Stadtpfarrkirche) erscheint durch die geplante Nachverdichtung innerhalb des Geländes nicht gegeben.
- 7.2.3.9 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 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Flexibilität für zukünftige Betriebsumstrukturierungen und -erweiterungen herzustellen und bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen. In der vorliegenden Planung wird auf die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche vollständig verzichtet.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit einer angemessenen Eingrünung und auf den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich hingewiesen.
- 7.2.4.3 Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" erfolgt im so genannten vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind erfüllt:
- Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" bzw. der nachfolgenden Änderungen werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt.
  - Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
  - Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
  - Es gibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- 7.2.4.4 Die Systematik der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 7.2.4.5 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar.
- 7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften; Inhalt der Änderung**

- 7.2.5.1 Das gesamte Baugebiet ist weiterhin als Industriegebiet (GI) festgesetzt, welches auf Grund der Emissionskontingente in ein GI 1 und GI 2 gegliedert ist.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes die bisherigen Veränderungen beibehalten:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel, der sich auf die konkreten handwerklichen Leistungen des einzelnen Betriebes bezieht, werden im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung 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 bestehend bzw. entstehende gewerbliche und industrielle Nutzungen unverhältnismäßig einzuschränken.
- Es erfolgt der Ausschluss von besonders lärmintensiven Betrieben, die auf Grund der angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung um das Plangebiet ohnehin nicht genehmigungsfähig wären. Hierdurch wird auf die konkrete örtliche Planungssituation reagiert und das Gebiet verträglich in diese eingefügt. Eine Einschränkung des Hauptzwecks erfolgt hierdurch nicht, da auch weiterhin Betriebe zulässig sind, die auf Grund anderer Emissionen in einem Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig wären und daher ein Industriegebiet (GI) benötigen.

Ferner ist anzumerken, dass der Bebauungsplan der Zukunftssicherung für das an dem Standort bereits seit langem ansässige Unternehmen ist. Es handelt sich um produzierendes Gewerbe. Einzelne Betriebsteile bedürfen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Deswegen ist die Festsetzung eines Industriegebietes zur Zukunftssicherung sachgerecht. Gleichzeitig muss dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Gewerbestandort sich in großer Nähe zu schutzwürdiger Wohnbebauung entwickelt hat. Deswegen ist es städtebaulich gerechtfertigt, zwar ein Industriegebiet festzusetzen (weil dies für den Bestand und die Entwicklung des Betriebs erforderlich ist), zugleich aber eine Reihe besonders störender Anlagen, für deren Verwirklichung an dem Standort keinerlei konkrete Aussicht und Genehmigungsmöglichkeit besteht, auszuschließen, um das Industriegebiet verträglich in die konkrete Planungssituation einzufügen. Vor diesem Hintergrund wurden die in der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung genannten Anlagen nach § 1 Abs. 9 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Anlagentypen entstammen dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen, ohne dass dieser freilich Gegenstand der Festsetzung wird.

- Schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe werden darüber hinaus weiterhin ausgeschlossen, um die Attraktivität des Industriestandorts nicht zu beeinträchtigen.
- Für die Zonen des Industriegebietes (GI 1 und 2) werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (so genannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen nicht die an der Zufahrt zum Gewerbe- und Industriegebiet angebrachten Hinweistafeln

auf die im Gebiet angesiedelten Betriebe, 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 entsteht. 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 Attraktivität der Stadt. Diese sollen durch die Beschränkung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO der Werbeanlagen auf Eigenwerbung minimiert werden.

- Innerhalb der beiden Zonen des Industriegebietes (GI) werden die Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Stadt Marktoberdorf ist es ein Anliegen, die Industriegebietsflächen an diesem Standort tatsächlich industriellen Nutzungen vorzuhalten. Der Standort ist für die Wirtschaftskraft sowie für den Arbeitsmarkt der Stadt von großer Bedeutung.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren 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 (GRZ I) ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 im überwiegenden Teil des Industriegebietes (GI) entspricht dem im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswertes für Industriegebiete. Für Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine flächensparende Ausnutzung des überplanten Bereichs. Der festgesetzte Wert von 0,70 für Grundstücke außerhalb des Betriebsgeländes der Firma AGCO Fendt entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht anzuwenden, da diese auf eine Grundflächenzahl von 0,80 beschränkt ist. Allein durch die vorhandenen Stellplätze, Lagerflächen und Teststrecken ist das aktuelle Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten, Flächen für Testfahrten, Hof- und Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 (GRZ II) zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den Industriestandort effizient zu nutzen.

- Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) zielt darauf ab, für den überplanten Bereich eine verdichtete Bauweise zu sichern. Der festgesetzte Wert von 2,80 im überwiegenden Teil des Industriegebietes (GI) geht dabei über dem im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswertes für Industriegebiete hinaus, wird aber für den vorhandenen Betrieb als angemessen bewertet. Die vormals festgesetzten Werte von 0,80 bzw. 2,00 für Grundstücke außerhalb des Betriebsgeländes der Firma AGCO Fendt in der Fassung der 5. Änderung (rechtskräftig zwischen 26.11.2008 und 05.06.2012) wurden nunmehr ebenfalls auf 2,80 erhöht. Stadtseits wurde geregelt, dass die errechneten GFZ aus der 5. Änderung als verjährt und abgerechnet gelten. Daher konnte die GFZ in den privaten Grundstücken ohne zusätzliche Kosten für die Eigentümer angehoben werden, damit AGCO Fendt, falls die Firma die Grundstücke in naher oder weiter Zukunft erwerben kann, eine angemessene GFZ ermöglicht wird, ohne den Bebauungsplan erneut ändern zu müssen.
- Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl, die angibt wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Fläche eines Baugrundstückes zulässig sind, wird verzichtet. Die Festsetzung einer GRZ, einer GFZ i.V.m. der maximalen Höhen von Gebäuden wird als ausreichend erachtet.
- Auch auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Raum-inhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Die Höhe von 27,00 m über dem natürlichen Gelände in den überwiegenden Teilen des Betriebsgeländes der Firma AGCO Fendt soll eine hohe Flexibilität für die zukünftige Entwicklung und die Ausgestaltung von Gebäuden geben.
- Im Bereich der 110 kV Freileitung der LEW wird die Höhe (Gesamthöhe/Firsthöhe) über NHN festgesetzt, um den Mindestabstand zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung zu sichern.

7.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

7.2.5.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um Gebäudeerweiterungen zu ermöglichen und eine möglichst hohe Flexibilität für das vorliegende Gebiet zu erreichen.

7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie ausreichend Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausweisen, aber keine Einschränkungen für die zukünftige bauliche Entwicklung beinhalten. Sie werden in manchen Bereichen an die tatsächlich entstandene Bebauung angepasst.

7.2.5.7 Die nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, einen größeren Spielraum zur Unterbringung der benötigten Stellplätze und Nebenanlagen zu gewährleisten. Eine solche Handhabung ist bereits im Bestand zu erkennen.

7.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **7.2.6 Infrastruktur**

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Entlang der "Weitfeldstraße" sind bereits Trafostationen vorhanden.

7.2.6.2 Im westlichen Bereich des Industriegebietes (GI) verläuft von Nord nach Süd über die Weitfeldstraße sowie den Micheletalweg hinweg eine 110 kV-Freileitung der Lech Elektrizitätswerke (LEW). Ein Umbau der Hochspannungsleitung ist im Jahr 2021 erfolgt. Durch den Neubau der beiden hohen Masten 111/21 und 111/22 an den neuen Standorten ist zwischen diesen beiden Masten eine Unterbauungshöhe von 741,50 m ü. NHN (Oberkante Bauwerk) möglich. Ein Gittermast befindet sich weiterhin innerhalb des Geltungsbereichs. Die Schutzzone ist in die Planzeichnung eingearbeitet. Hinweise für die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Schutzzone sind in den Textteil aufgenommen.

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

7.2.7.1 Das Plangebiet ist bereits ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über den Micheletalweg im Süden, die Weitfeldstraße im Westen und die Johann-Georg-Fendt-Straße im Südosten bestehen Anbindungen an die übergeordneten Verkehrswege. Zudem wird durch Überplanung des Zufahrtbereichs an der Gebrüder-Rösle-Straße eine höhere Flexibilität für die Ausgestaltung dieser Ein- und Ausfahrt erreicht.

7.2.7.2 An der Gebrüder-Rösle-Straße werden Verkehrsflächen für Parkplätze eingeplant. Diesen sollen den Mitarbeitern der Firma AGCO Fendt dienen.

## **7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

7.2.8.1 Um die gewerblichen Lärmemissionen aus dem Plangebiet selbst zu regulieren, wurden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Emissionskontingente gemäß der DIN45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt.

Eine Notwendigkeit, die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN45691 anzupassen, besteht nicht, da die Flächen des Industriegebietes (Gl 1 und 2) nur unwesentlich geändert werden. Die bestehenden Festsetzungen stellen bereits sicher, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.

Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (zugelassene Messstelle nach § 26 BImSchG) nachzuweisen sein. Die Bauaufsichtsbehörde darf ein Modell oder weitere Nachweise verlangen, wenn dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist (§ 1 Abs. 4 BauVorIV).

Die Festsetzung der Emissionskontingente trägt dem Gebietscharakter des Industriegebietes Rechnung. Sie erlaubt grundsätzlich die Unterbringung der nach § 9 BauNVO zulässigen Nutzungen, soweit diese nicht nach Ziff. 2.1 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen wurden (dazu vorstehend Ziff. 7.2.5.2).

- 7.2.8.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen. Ebenso ist für die von der Bahnlinie ausgehenden Emissionen ist hingewiesen.

## **7.2.9 Wasserwirtschaft**

- 7.2.9.1 Die Stadt verfügt in dem vorliegenden Bereich über ein Mischwassersystem zur Entsorgung der Abwässer.

- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist direkt vor Ort zu versickern.

- 7.2.9.4 Das Industriegebiet ist an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Darüber hinaus sind Brunnen innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden.

- 7.2.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## **7.2.10 Geologie**

- 7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.2.10.2 Im westlichen Bereich (Fl.-Nrn. 579 und 583) wurde eine Kiesgrube betrieben, die in den 1980iger Jahren teilverfüllt wurde. Über das verfüllte Material liegen keine Kenntnisse vor. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Aushub ist vor der Entsorgung zu untersuchen.

## **8 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

---

### **8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**

#### **8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) erfolgt (gem. § 13 Abs. 3 BauGB).

### **8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)**

#### **8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches der Stadt Marktoberdorf westlich am westlichen Siedlungsrand. Es grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten wird das Gebiet durch die Bahnlinie begrenzt. Südlich verläuft teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches die Straße "Micheletalweg". Südlich davon grenzen weitere gewerblich genutzte Flächen an. Im Westen grenzt die "Weitfeldstraße" an. Jenseits dieser Straße schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Innerhalb des Plangebietes liegen Industrie- und Gewerbegebäude, Wohngebäude, Verkehrsflächen, Stellplätze und Grünflächen.

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine überwiegend (teil-)versiegelte, gewerblich genutzte Fläche mit zum Teil großen Industriegebäuden. Größere zusammenhängende Grünflächen befinden sich vor allem entlang der westlichen Grundstücksgrenze und im Bereich des Versickerungsbeckens. Zur Ein- und Durchgrünung befinden sich auf der Fläche zahlreiche überwiegend junge Bäume und Sträucher. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die verbleibenden Grünflächen allseitig von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm sind (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands, junge, strukturlose Gehölze). Eine Biotopverbundfunktion der Fläche kann aufgrund der intensiven Nutzung sowie fehlender Strukturen ausgeschlossen werden. Lediglich die Gehölze am westlichen Rand des Geltungsbereiches können eine geringe Funktion als Leitlinie für flugfähige Tiere erfüllen.



### 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope. Das nächste Natura 2000-Schutzgebiet befindet sich etwa 3,7 km westlich (FFH-Gebiet "Elbsee", ID 8229-301). Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 490 m weiter nördlich ("Gewässerbegleitgehölz N Ennenhofen", Nr. 8229-0034) und 580 m westlich ("Weichholzaue, Erlenauforstungen und Gehölzsaum an der Wertach, von Ende Durchbruchstal O-Eichelschwang bis NW-Marktoberdorf. Die Wertach befindet sich dort in ihrem Mittellauf", Nr. 8229-0030). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

### 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur "Iller-Lech-Jungmoränenregion". Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten geprägt. Es handelt sich um spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Spätglazialterrasse). Aus den Schmelzwasserschottern haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt. Die Reichsbodenschätzung im BayernAtlas gibt lediglich für eine Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes eine Bodenschätzung an. Demnach handelt es sich dort um Grünland-Acker, der Boden wird als Lehm mittlerer Zustandsstufe mit sehr guter Wasserstufe und einer Acker-Grünlandzahl von 58 angegeben.

Dieser Bereich im Plangebiet sowie weitere im Bereich der bestehenden Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs-, Stell- und Lagerflächen liegenden Bereiche sind überwiegend versiegelt oder teilversiegelt. Hier können die natürlichen Bodenfunktionen gar nicht oder nur stark eingeschränkt erfüllt werden.

Für die unversiegelten Bereiche des Plangebietes ist anzunehmen, dass ursprünglich ähnliche Bodenwerte vorlagen, die Böden jedoch in Folge der intensiven gewerblichen Nutzung, Befahrung, möglicherweise ehemaliger Bebauung und Nutzung als Lagerflächen während Baumaßnahmen überwiegend bereits beeinträchtigt wurden. Zudem wurde im Südwesten des Plangebietes in der Vergangenheit Kies abgebaut. Über das Auffüllungsmaterial liegen keine Informationen vor. Die Flächen sind mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe jedoch noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

Derzeit wird eine noch unbebaute Fläche im Westen des Geltungsbereiches landwirtschaftlich gepflegt, diese liegt jedoch nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereit innerhalb des Industriegebietes. Die Bewirtschaftung ist durch die dort gepflanzten Bäume erschwert.

Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt, können jedoch aufgrund der seit mehreren Jahrzehnten betriebenen, teils intensiven industriellen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Die anfallenden Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert, im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Versickerungsbereich, in dem ein großer Teil des Niederschlagswassers versickert wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen zahlreiche Grundwassermessstellen und Förderbrunnen, mit deren Hilfe der Grundwasserspiegel festgestellt werden kann. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kann es in Folge von Starkregenereignissen zu einem verringerten Oberflächenabfluss und damit zu temporären Überflutungen führen.

#### 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um ein überwiegend bebautes, fast ausschließlich gewerblich bzw. industriell genutztes Gelände. In Folge des hohen Versiegelungsgrades kommt es innerhalb des Plangebietes zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung. Lediglich im westlichen Plangebiet befinden sich größere zusammenhängende Grünflächen, auf denen sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die bestehenden Gehölze tragen zur Frischluftbildung bei. Durch die gewerblich-industrielle Nutzung kommt es zu einer gewissen Schadstoffanreicherung in der Luft. Da westlich und südwestlich des Plangebietes die freie Landschaft anschließt, kommt der Fläche jedoch keine besondere klimatische Wirkung oder Bedeutung für die Luftqualität zu. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

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

Das Plangebiet gehört zum glazial geprägten "Voralpinen Moor- und Hügelland" und liegt hierin im Bereich der "Lech-Vorberge". Das Plangebiet ist überwiegend eben und liegt im Bereich einer Schotterterrasse der Wertach. Landschaftlich relevante Strukturen befinden sich lediglich im Westen des Plangebietes in Form der Gehölze zur Eingrünung.

Der Geltungsbereich ist von Westen und Südwesten aus Richtung der freien Landschaft sehr gut einsehbar, jedoch nicht exponiert. Durch die Ortsrandlage und aufgrund der Größe des Gebietes hat es sowohl für das Landschaftsbild als auch für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung.

Das Gelände ist überwiegend eingezäunt und darf aus betrieblichen Gründen nicht betreten werden. Daher spielt es für die Erholung lediglich aufgrund der Kulissenwirkung auf die umliegenden Rad- und Fußwege eine gewisse Rolle. Insgesamt kommt dem Plangebiet vor allem aufgrund seiner Größe und Lage eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

## **8.2.2 Auswirkungen der Planung**

### **8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Durch die Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Ein Teil der Gehölze zur Ein- und Durchgrünung kann nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus natur-schutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonzeiten bei der Rodung von Gehölzen ist eine Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten nicht zu erwarten.

### **8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):**

Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebieten und Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung bzw. intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind diese von der Planung nicht betroffen.

### **8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind lediglich in einem Bereich betroffen, der ohnehin schon als Industriegebiet ausgewiesen war. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt erheblich, da eine nahezu vollständige Versiegelung des Plangebietes ermöglicht wird.

#### 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund des Erhalts des Versickerungsbereiches nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Sollte eine Überbauung der auf dem Gelände befindlichen Brunnen erforderlich werden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende Kanalnetz der städtischen Kläranlage zugeführt.

In Folge der eingeschränkten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser verringert sich unter Umständen die Grundwasserneubildungsrate. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers, wodurch es zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des lokalen Wasserkreislaufes kommen kann.

#### 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Rodung eines Teils der bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Durch die Bebauung der Grünflächen wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. In Folge des hohen Versiegelungsgrades kommt es zu einer stark erhöhten Wärmeabstrahlung. Durch die Änderungen wird der Bau von hohen und langgezogenen Gebäuden ermöglicht, die eine riegelartige Wirkung auf den lokalen Luftaustausch haben können. Wichtige Luftaustauschbahnen sind von der Planung jedoch nicht betroffen. Durch die hinzukommende industrielle Bebauung kann es zu einer Erhöhung des Ausstoßes von Luftschadstoffen kommen. Unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum und der gesetzlichen Vorgaben zur Luftreinhaltung, die von künftig gebauten Industriegebäuden eingehalten werden müssen, kann eine erhebliche Beeinträchtigung jedoch ausgeschlossen werden.

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

Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Die "Weitfeldstraße" und der "Micheletalweg" als bisherige Grenze des nördlichen Ortsrands bleiben auch bei Umsetzung der Planung eingehalten. Aufgrund der zusätzlichen Gebäudedichte und -höhe und dem Wegfall eines Teils der Eingrünung wird der industrielle Charakter deutlich verstärkt. Damit wird der ländliche Eindruck der Umgebung eingeschränkt und somit das Landschaftsbild beeinträchtigt.

### **8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

8.2.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Beim Vorhabentyp handelt es sich um eine Industriegebiet mit einer GRZ  $\geq 0,30$ .

8.2.3.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

8.2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Bereich der Nachverdichtung innerhalb des Industriegebietes handelt sich um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Im Bereich der Erweiterung der Baufläche handelt es sich um Eingrünungsstrukturen aus Gehölzen aus überwiegend einheimischen Arten. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

8.2.3.4 Schutzgut Boden: Im Bereich der Nachverdichtung handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert. Im Bereich der Erweiterung in bisherige Grünflächen handelt es sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

8.2.3.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

8.2.3.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild: Im Bereich der Nachverdichtung handelt sich um Industrie und Gewerbegebiete ohne Eingrünung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, unterer Wert. Im Bereich der Überplanung der bestehenden Grünflächen zur Eingrünung handelt es sich um bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Grünstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

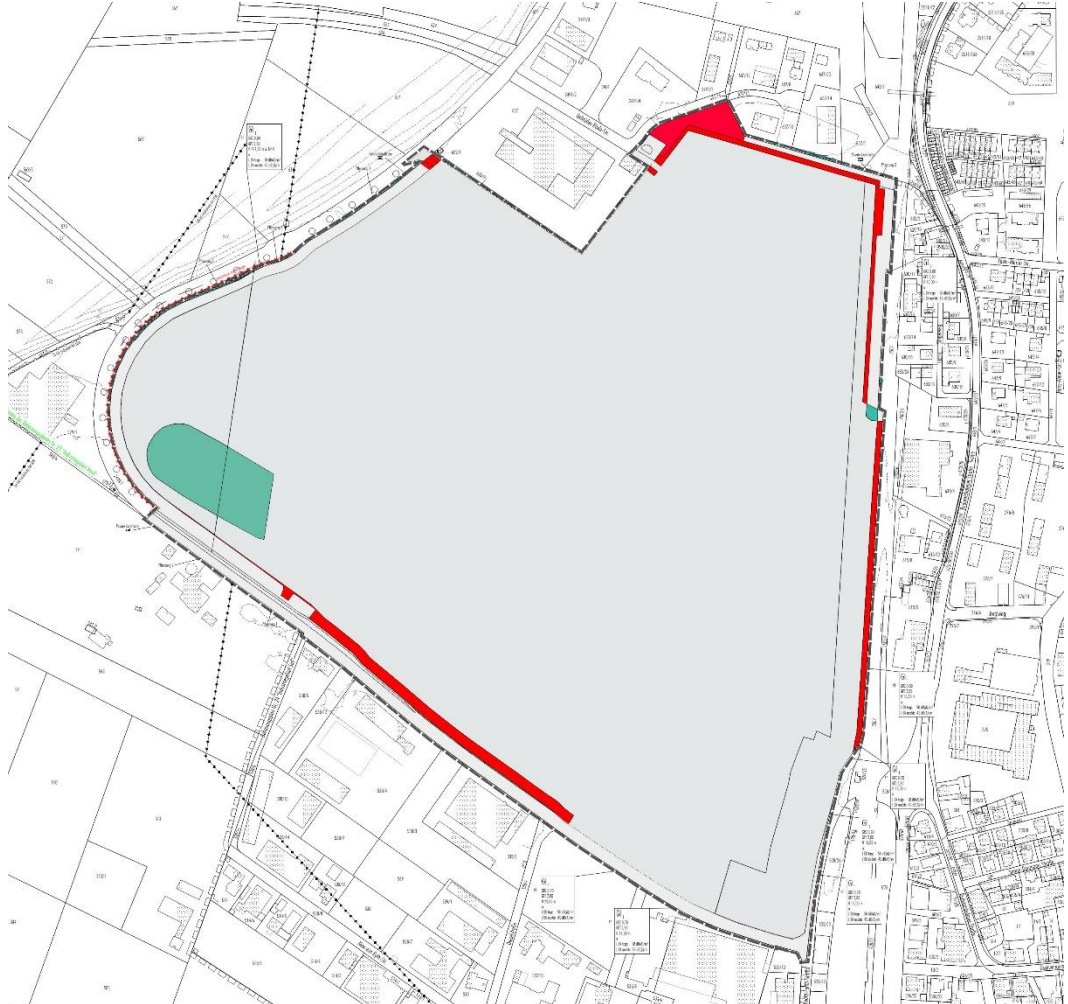
8.2.3.8 Aufgrund der o. g. Teilzuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamtzuordnung vornehmen. Für den Bereich der Nachverdichtung erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Für den Bereich der bestehenden Eingrünung erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer

Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

- 8.2.3.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.3.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Erhalt und Erweiterung der Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Erhaltung eines Teils des vorhandenen Baumbestandes (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Einschränkung der Außenbeleuchtung auf insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder vergleichbare insektenschonende Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem UV- und Blauanteil (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Begrenzung der Photovoltaikmodule auf 6 % polarisiertes Licht (3 % pro Seite) (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Begrenzung der Gebäudehöhen in Richtung Osten, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
  - Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Vermeidung der Bebauung über die im Westen bestehende Straße in das Wertachtal (Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Wasser)
- 8.2.3.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Aufgrund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die Fläche der Nachverdichtung ein Kompensationsfaktor

von 0,6 (Feld A I, oberer Wert), angewendet auf die Differenz der möglichen überbaubaren Fläche im Bestand und durch die Planänderung. Im Bereich mit deutlich geringeren Gebäudehöhen von 15,00 bzw. 17,00 m zur Abstufung in Richtung der Stadt ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A I, oberer Wert). Für die Bereiche, in denen bisher als private Grünflächen festgesetzte Flächen überplant werden, ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,0 (Feld A II, oberer Wert).

Darstellung der Flächentypänderung innerhalb des Geltungsbereiches:



Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan betrug die gewerbliche Baufläche 264.974 m<sup>2</sup>, in der vorliegenden Planung 331.217 m<sup>2</sup>. In den roten Bereichen wurden bisher als Grünflächen festgesetzte Flächen zu Industrie-, Verkehrs- und Parkplatzflächen umgewandelt. In den grün dargestellten Bereichen werden in bisher als Gewerbe- und Verkehrsflächen festgesetzten Bereichen künftig Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb des Industriegebietes entsteht ein Ausgleichsbedarf durch die Anhebung der Grundflächenzahl und der Erhöhung der Gebäudehöhe.

In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Differenz durch Anhebung der GRZ	AI	0,6	54.263	32.558
Differenz durch Anhebung der GRZ im Bereich geringe Gebäudehöhen	AI	0,5	5.091	2.545
Differenz durch Anhebung der GRZ im Südosten	AI	0,5	1.707	853
Umwandlung Grün- in Gewerbefläche	AII	1,0	6.890	6.890
Umwandlung Grün- in Verkehrs- bzw. Parkplatzfläche	AII	1,0	1.783	1.783
Rückbau Gewerbeflächen zu Grünfläche für Eingrünung		-1,0	7.468	-7.468
<b>Summe</b>			<b>77.201</b>	<b>37.161</b>

8.2.3.12 Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003) entsteht ein Ausgleichserfordernis von 37.161 m<sup>2</sup>.

Auf dem Firmengelände selbst stehen keine geeigneten Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

8.2.3.13 Ein Teil des Ausgleichs wird mit 22.884 m<sup>2</sup> durch Zuordnung von Ökokontoflächen der Stadt Marktoberdorf erbracht. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 2001 und 2004 der Gemarkung Bertoldshofen. Bei den externen Ausgleichsflächen handelte es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie um einen Fichtenforst mit verbuschten Kalktuffquellbereichen.

8.2.3.14 Folgende Maßnahmen wurden auf den Flächen umgesetzt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Im Bereich der vorhandenen Kalktuffquellen wurde eine Entbuschung (Fichten) der Fläche im Talgrund durchgeführt.
- Der Graben im Talbereich mit Staubrettern zur Förderung der Tuffbildung wurde verschlossen (Vernässung)



- Mahd der Zwischenbereiche im vorhandenen Waldgebiet zur Offenhaltung der Wiesenflächen
- Entwicklung der südwest-exponierten Hangfläche zu einer feuchten Hochstaudenflur (Entbuschung bei Bedarf)
- Die auf der Wiese vorherrschende intensive landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben und das Gebiet wird nun extensiv bewirtschaftet. Dabei wird die Ausgleichsfläche extensiv beweidet bzw. maximal zweimal jährlich mit Abräumen des anfallenden Mahdgutes gemäht. Zudem wird auf die Verwendung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel verzichtet. Eine mehrjährige Erhaltungsdüngung mit Festmist ist jedoch weiterhin möglich. Es wurde ein gestufter Waldrand mit Saum durch entsprechende Gehölz-/Strauchpflanzungen entwickelt. Diese Maßnahme dient der Erweiterung eines landschaftsprägenden und landschaftstypischen, arten- und strukturreichen Lebensraumes sowie der besseren Verzahnung des Lebensraumes Wald mit dem angrenzenden Extensivgrünland.

### 8.2.3.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Intensivgrünland sowie Fichtenforst mit verbuschten Kalktuffquellbereichen	extern	intensiv genutztes Grünland sowie als Fichtenkultur bestandener Wald mit verbuschten Kalktuffquellbereichen	Entbuschung der Kalktuffquellen; Verschließung der Gräben im Talbereich; Mahd der Zwischenbereiche zur Offenhaltung; Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur; Nutzungsextensivierung der Wiesenfläche; Schaffung eines stufigen Waldrandes mit Saum	22.190
<b>Summe</b>				<b>22.190</b>

8.2.3.16 Auf Grund der hochwertigen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen, konnte nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ostallgäu ein Faktor von 2,5 gewährt werden. Somit konnte durch die Ausgleichsmaßnahmen eine Ausgleichsfläche von insgesamt 55.475 m<sup>2</sup> erzielt werden.

8.2.3.17 Von den Gesamtökokontoflächen sind nach einer nicht flächenscharfen Abbuchung der Ausgleichsflächen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Klinkau" sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Schwendener Straße" und nach einer Verzinsung für 2 Jahre um jeweils 3% noch 52.006 m<sup>2</sup> übrig. Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" werden nun 22.884 m<sup>2</sup> abgebucht. Die restlichen 29.122 m<sup>2</sup> verbleiben im Ökokonto der Stadt Marktoberdorf.

Ökokontostand	Faktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Aufwertung Fl.-Nrn. 2001 und 2004	2,5	22.190	55.475
Abbuchung BP Nr. 52 "Klinkau"			- 3.811
Abbuchung BP Nr. 30 "Schwender Straße"			- 2.602
Abbuchung BP Nr. 23 (Vorliegende Planung)			- 22.884
Abschlag durch Verzinsung um 3% pro Jahr über zwei Jahre			+ 2.944
<b>Verbleibendes Guthaben</b>			<b>29.122</b>

- 8.2.3.18 Für den Bebauungsplan verbleibt nach Zuordnung eines Teilguthabens vom Ökokonto noch ein Ausgleichsbedarf von 14.277 m<sup>2</sup>. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfes werden von einem vom Landesamt für Umwelt anerkannten und zertifizierten Ökokontobetreiber pro Quadratmeter benötigter Ausgleichsfläche 6 Wertpunkte von Ökokonten erworben. Insgesamt ergibt sich daraus ein Bedarf an 85.662 Wertpunkten.
- 8.2.3.19 Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 befindet sich im Landkreis Landsberg am Lech auf Fl.-Nr. 1608 der Gemarkung Thaining. Die Fläche befindet sich etwa 600 m östlich der Ortschaft Thaining sowie 200 m westlich des Weilers Ziegelstadel.  
 Von der Maßnahme werden 35.961 Wertpunkte abgebucht, es verbleiben keine Wertpunkte auf dem Ökokonto. Dies entspricht einer benötigten Ausgleichsfläche von 5.993,5 m<sup>2</sup>.  
 Als Ökokontomaßnahme wird hier ein strukturarmer Altersklassen-Nadelforst in einen Eichen-Birkenwald frischer bis feuchter Standorte entwickelt.
- 8.2.3.20 Ausgleichsfläche/-maßnahme 3 liegt im Landkreis Weilheim-Schongau im Gemeindegebiet Seeshaupt auf Fl.-Nr. 929 der Gemarkung Magnetsried. Die Fläche befindet sich etwa 370 m westlich des Weilers Oppenried und rund 20 m östlich einer landwirtschaftlichen Hofstelle.  
 Es werden aus dieser Maßnahme 49.701 Wertpunkte abgebucht. Die entspricht 8.283,5 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.  
 Bei der Ökokontomaßnahme handelt es sich um eine Umwandlung von genutztem Intensivgrünland in eine Streuobstwiese auf Extensivgrünland.

Ausgleich	Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Ausgleichsbedarf			- 37.161
Ausgleich 1 auf Fl.-Nrn. 2001 und 2004 Gemarkung Bertoldshofen		22.500	+ 22.884
Ausgleich 2 auf Fl.-Nr. 1608 der Gemarkung Thaining	35.961		+ 5.993,5
Ausgleich 3 auf Fl.-Nr. 929 der Gemarkung Magnetsried	49.701		+ 8.283,5
<b>Summe Überschuss/Bedarf</b>			<b>0</b>

8.2.3.21 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nr. 2001 und 2004 der Gemarkung Bertoldshofen vom Ökokonto der Stadt Marktoberdorf sowie durch den Kauf von Wertpunkten aus Ökokontomaßnahmen über einen gewerblichen und zertifizierten Ökokontobetreiber ausgeglichen.

8.2.3.22 Die Sicherung der Maßnahme wird von den jeweiligen Ökokontobetreibern gewährleistet.

**9.1 Örtliche Bauvorschriften****9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Fassadengestaltung sowie zu Werbeanlagen. Durch diese geringen Beschränkungen bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Lediglich beeinträchtigende Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sollen vermieden werden.

**9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.2.1 Die zu Farben für die Fassaden getroffenen Vorschriften lassen der Bauherrschaft umfassenden Gestaltungsspielraum. Sie schließen allerdings gestalterisch wesentlich störende Farbwahlen aus und sollen zu einem angepassten Gesamtbild führen.

**9.1.3 Werbeanlagen**

9.1.3.1 Die Vorgaben zu Werbeanlagen werden in Abwägung zwischen den Belangen des Ortsbilds und dem Interesse des ansässigen Industriebetriebs nach Werbung getroffen. Regelungen zur Größe werden in Bezug zu bestehenden Anlagen getroffen. Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht.

**9.2 Sonstige Regelungen****9.2.1 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben**

9.2.1.1 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. Diese Regelung war bereits Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.

## 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 (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Zur Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes wird die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Marktoberdorf herangezogen.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die vorliegende Bauleitplanung trägt durch die Erhöhung der baulichen Nutzbarkeit bei, den gewerblichen Standort langfristig wettbewerbsfähig zu halten. In der Stadt Marktoberdorf können somit zahlreiche Industriearbeitsplätze gesichert werden.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 36,92 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GI	33,97	92,0%
Verkehrsflächen mit Begleitgrün	1,27	3,4%
Private Grünflächen	1,68	4,6%

### 10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadt 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
- 10.2.2.7 Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

### **10.3 Zusätzliche Informationen**

#### **10.3.1 Planänderungen**

- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 08.11.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 21.11.2022 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.11.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 21.11.2022 enthalten):

- Anpassung der zulässigen Nutzungen im Industriegebiet (GI) durch Ausschluss von besonders lärmintensiven Betrieben
- Herausnahme der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Parkplatzfläche und des damit einhergehend Begleitgrünes sowie der Verkehrsfläche entlang der Weitfeldstraße bis zur nördlichen Überfahrt
- Reduzierung des Geltungsbereiches entlang der Weitfeldstraße auf die private Grünfläche bis zur nördlichen Überfahrt
- Anpassung und Änderungen an der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Aufnahme des Hinweises zur Stromtrasse der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke GmbH Kaufbeuren
- Ergänzung des Hinweises zur Bahnstrecke
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Änderungen und Ergänzungen beim Umweltbericht
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Bei der erneuten Planänderung vom 08.11.2022 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 27.03.2023 wie folgt Berücksichtigung.

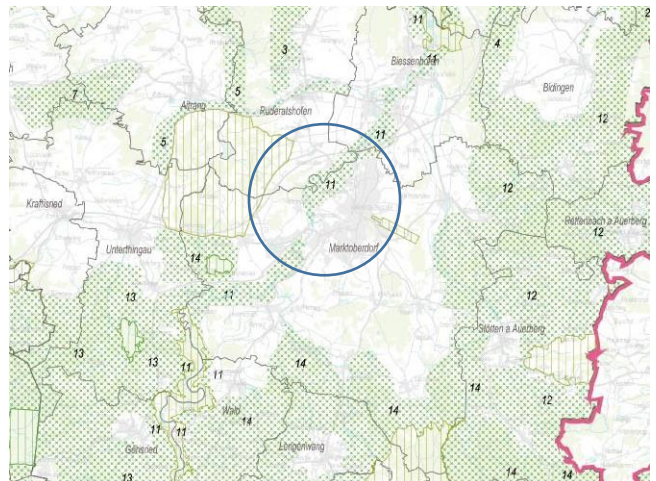
Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 08.11.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Auf Grund der Geringfügigkeit der Änderung bzw. Ergänzungen wurde das Datum der Entwurfsfassung beibehalten. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 27.03.2023 enthalten):

- klarstellende Umformulierung unter Punkt 2.25 "Immissionsschutz"
- klarstellende Ergänzung der Begründung zum Punkt 7.2.8 "Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz"
- redaktionelle Ergänzungen

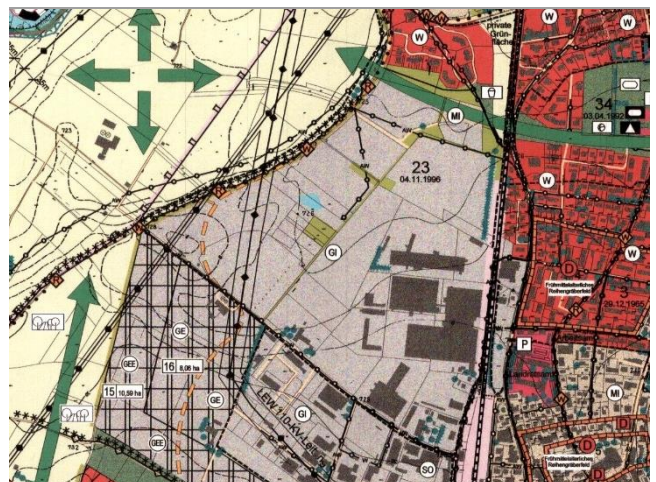
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum; Festlegung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 (x x x)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Industriegebiet (GI)





Schrägluftbild - Blick von Westen



Schrägluftbild - Blick von Westen

Blick von Süden (Bahnübergang  
Johann-Georg-Fendt-Straße) ent-  
lang der Bahnlinie

Blick von Nordosten an der Gebrüder-Rösle-Straße



Blick von Norden entlang der Weitfeldstraße



Blick von Osten entlang des Micheletalwegs



**13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 24.01.2022. Der Beschluss wurde am 14.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.06.2022 bis 22.07.2022 (Billigungsbeschluss vom 23.05.2022; Entwurfsfassung vom 12.04.2022; Bekanntmachung am 13.06.2022) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 08.11.2022 (Billigungsbeschluss vom 21.11.2022; Bekanntmachung am 01.12.2022) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 22.04.2021 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 07.06.2022 (Entwurfsfassung vom 12.04.2022; Billigungsbeschluss vom 23.05.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 08.11.2022 (Billigungsbeschluss vom 21.11.2022; Anschreiben vom 23.11.2022) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 27.03.2023 über die Entwurfsfassung vom 08.11.2022.

Marktobersdorf, den 06.04.2023

  
Wolfgang Harnig  
Zweiter Bürgermeister

13.5 **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung vom 08.11.2022 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 27.03.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.


Marktoberdorf, den 06.04.2023

  
Wolfgang Hannig  
Zweiter Bürgermeister

13.6 **Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" 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 13.04.2023

  
Wolfgang Hannig  
Zweiter Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 12.04.2022

Plan geändert am: 08.11.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

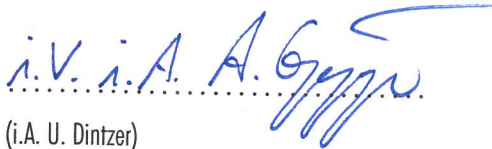
Stadtplanung und Projektleitung

U. Dintzer

Landschaftsplanung

M. Heumos

Verfasser:

  
i.V. i.A. A. Gypj  
(i.A. U. Dintzer)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.