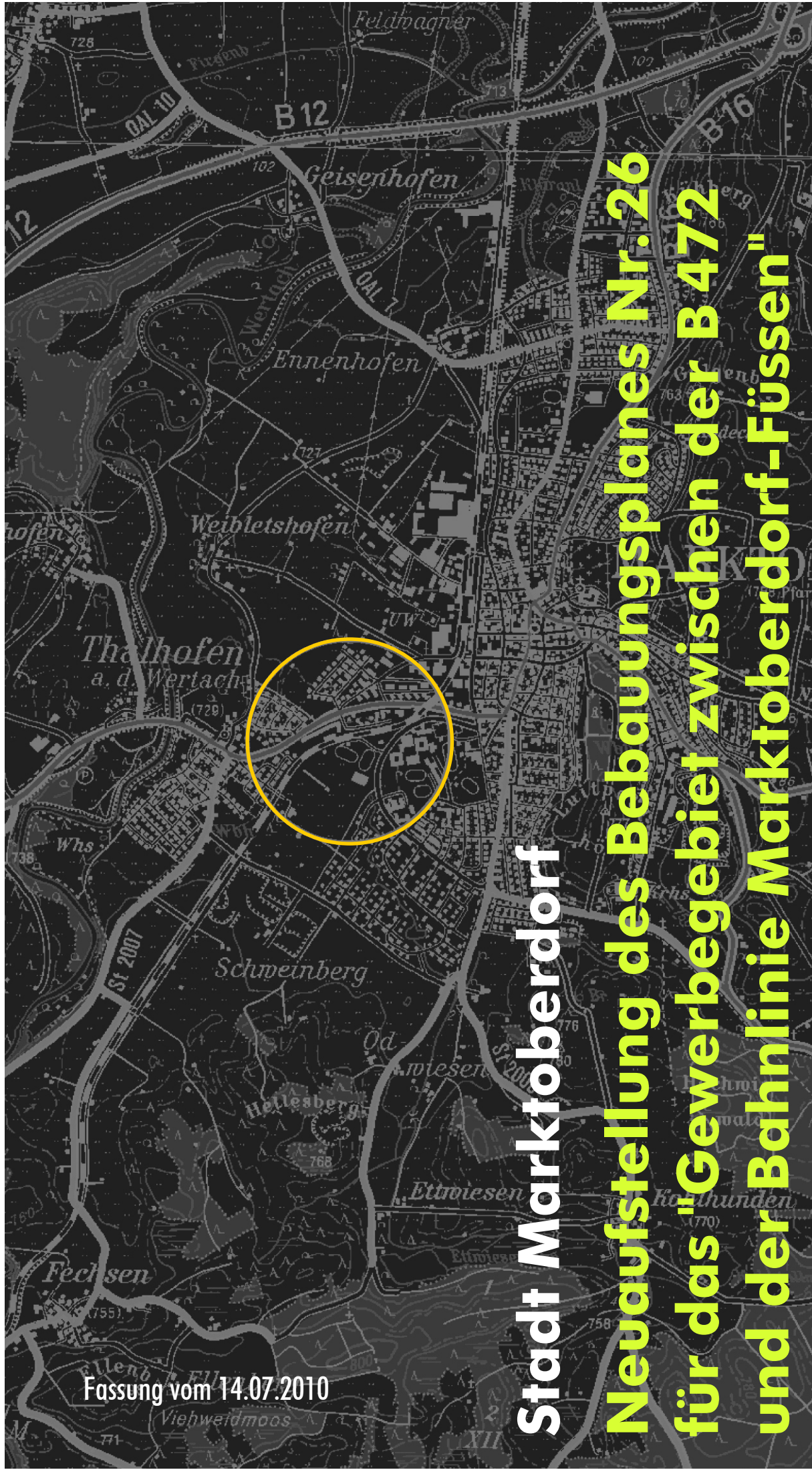


Fassung vom 14.07.2010

## Stadt Marktoberdorf

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26  
für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472  
und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen"**



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen 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)	19
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	20
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	22
6	Hinweise und Zeichenerklärung	24
7	Satzung	28
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	45
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	66
11	Begründung – Sonstiges	68
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	71
13	Begründung – Bilddokumentation	72
14	Verfahrensvermerke	74

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)
- 1.6 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

**Mischgebiet 1**

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 sowie die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

**Mischgebiet 2**

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 sowie die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig

(§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.3

GE<sub>1</sub>

### Gewerbegebiet 1

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Für innerhalb des Gebietes zur Zeit der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) bestehende zulässigerweise errichtete Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind marktbezogene Anpassungen und Erweiterungen der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente um max. 15% der zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) genehmigten Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, soweit die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel nicht überschritten wird. Als "nahversorgungsrelevant" zählen die Sortimente welche unter dem Punkt "Sortimentsliste" aufgeführt sind (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

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

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

2.4

GE<sub>2</sub>

### Gewerbegebiet 2

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Für innerhalb des Gebietes zur Zeit der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) bestehende zulässigerweise errichtete Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind marktbezogene Anpassungen und Erweiterungen der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente um max. 15% der zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) genehmigten Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, soweit die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel nicht überschritten wird. Als "nahversorgungsrelevant" zählen die Sortimente welche unter dem Punkt "Sortimentsliste" aufgeführt sind (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

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

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

2.5

GE<sub>3</sub>

### Gewerbegebiet 3

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im

Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

2.6

GE<sub>4</sub>

#### Gewerbegebiet 4

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

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

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

#### 2.7 Emissionskontingente

In den Gebieten zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Gebiete	Bezugsfläche im m <sup>2</sup>	Emissionskontingente in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags (06 – 22 Uhr)	nachts (22 – 06 Uhr)
MI <sub>1</sub>	1.994	57	42
GE <sub>1</sub>	8.949	59	43
GE <sub>2</sub>	2.206	60	47
GE <sub>3</sub>	8.974	60	45

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (zu beziehen bei Beuth-Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

Bei der Berechnung der Immissionskontingente aus den Emissionskontingenten sind zusätzlich folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schallquellenhöhe: 1,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
- maßgebliche Immissionsorte: Fl.-Nrn. 3/8, 187/3, 187/63, 187/89, 187/128, 188/2, 188/5, 188/38, 197/7, 199, 199/3, 470/2, 470/3 und 481 (relative Höhe: 5,60 m über Gelände)

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

## 2.8 Sortimentliste

Als "nahversorgungsrelevant" zählen folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

## 2.9 GRZ ....

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

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

## 2.10 Überschreitung der Grundfläche in den Mischgebieten (MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>)

Die zulässige Grundfläche darf in den Mischgebieten (MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>) neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen



um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

## 2.11 Z....

**Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

## 2.12 WH .... m

**Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH" liegen, ist eine "effektive WH" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

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

## 2.13 FH .... m

**Firsthöhe** als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und

– Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen. Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand).

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH" liegen, ist eine "effektive FH" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

## 2.14 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m

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

## 2.15 o

### Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

## 2.16 a

**Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 120,00 m betragen (jegliche Richtung).

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

## 2.17



### Baugrenze

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

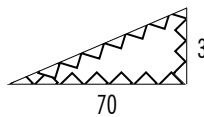
2.18



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.19



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

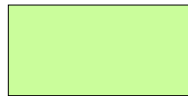
2.20



**Verkehrsflächen**

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

2.21



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

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

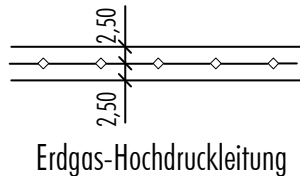
2.22



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

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

2.23



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Erdgas-Hochdruckleitung der Erdgas Schwaben GmbH mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.24



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Erdgasleitung der Erdgas Schwaben GmbH mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.

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

2.25 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.26 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**

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

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, je-

doch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

## 2.27 Bodenbeläge in den Mischgebieten

In den Mischgebieten (MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen, nicht zulässig.

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.28



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Bei Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) auf die der Bundes-Straße B 472 abgewandte Gebäudeseite (nach Süden) zu orientieren oder unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude (z.B. Innenhofsituation) anzuordnen. Ruheräume, die keine zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen auf die der B 472 abgewandten Gebäudeseite aufweisen, sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-

Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h auszustatten.

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräumen sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile mindestens ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 45 dB(A) für Aufenthaltsräume und 40 dB(A) für Büroräume.

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

2.29



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Bei Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" abgewandte Gebäudeseite (nach Norden) zu orientieren.
- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile mindestens ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 35 dB(A) für Aufenthaltsräume und 30 dB(A) für Büroräume.

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



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Bei Um- und Erweiterungsbauten sind die Ruhe- und Aufenthaltsräumen (z.B. Schlaf-, Kinder-, und Wohnzimmer, Wohnküche) mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h auszustatten. Entsteht durch geplante oder bestehende Gebäude eine Innenhofsituation gegenüber den Verkehrswegen ist eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnung der Ruhe- und Aufenthaltsräumen (z.B. Schlaf-, Kinder-, und Wohnzimmer, Wohnküche) in den Innenhof möglich.
- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Büroräume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile mindestens ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 45 dB(A) für Aufenthaltsräume und 40 dB(A) für Büroräume.

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

### 2.31 Immissionen durch Schwingungen

Auf Grund der von der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" ausgehenden Schwingungs-Immissionen sind die in einem Abstand von bis zu 50 m zur Gleismitte geplanten Gebäude mit Wohnnutzung mit Maßnahmen zum Erschütterungs-Schutz auszustatten.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte A gem. der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.32



**Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort; Die Standorte der Bäume können bis zu 5,00 m vom Planeintrag abweichen. Es sind ausschließlich Säulen-Hainbuchen (*Carpinus betulus* 'Fastigiata') zu verwenden.

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

2.33



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.34 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

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

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

#### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</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	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>



Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</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>
Rosen-Arten	<i>Rosa spec.</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.35 Pflanzungen in den Bau- gebieten

#### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der o.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Zusätzlich dazu ist für jeweils zehn offene Stellplätze ein Baum aus dieser Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36

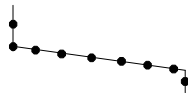


**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung;**

Die als "Pflanzung" gekennzeichneten Bereiche sind mit einer kräuter- und wildblumenreichen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd pro Jahr (erste Mahd ab Mitte Juni) bei Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln extensiv zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

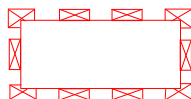
2.38



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" der Stadt Marktoberdorf.

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

2.39



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" der Stadt Marktoberdorf, der aufgehoben wird.

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

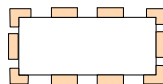
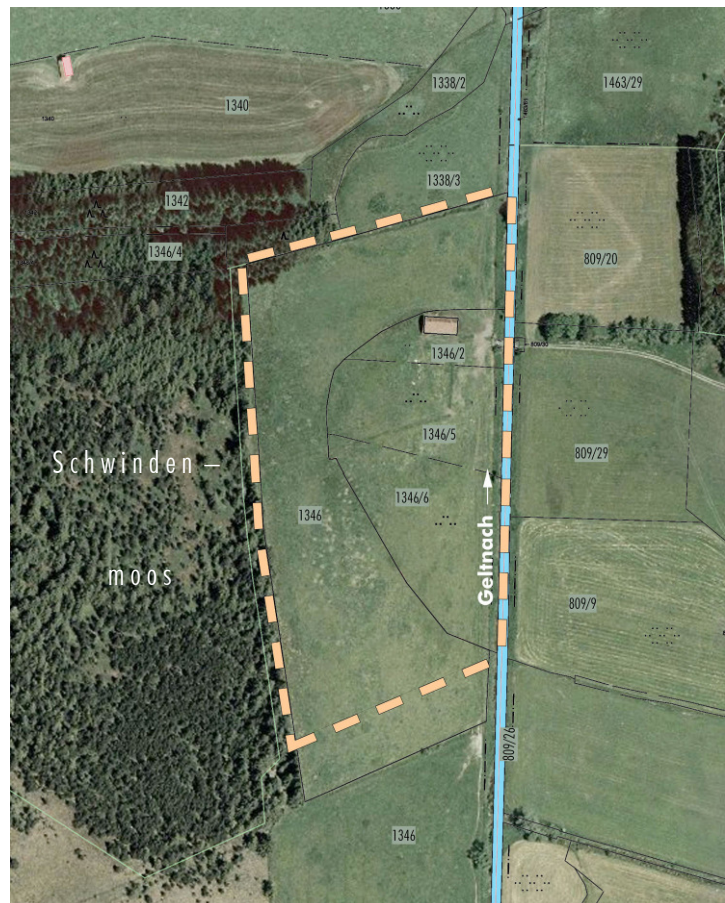
### 3

## 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)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1346 (Teilfläche), 1346/2, 1346/5 und 1346/6 der Gemarkung Rieder (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

#### Planskizze



Umgrenzung der Ausgleichsfläche/-maßnahme

- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.  
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.3 Werbeanlagen in den Baugebieten** 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) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich und indirekt erfolgen (kein Blinken etc./nicht hinterleuchtet).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 4.4 Anzahl der Stellplätze in den Baugebieten** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Baugebieten beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):
- | Wohnungsgröße (WoFIV)                             | Stellplätze hierfür |
|---|---------------------|
| kleiner 30 m <sup>2</sup>                         | 1,0                 |
| 30 m <sup>2</sup> bis (kleiner) 50 m <sup>2</sup> | 1,5                 |
| ab 50 m <sup>2</sup>                              | 2,0                 |
- Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

#### 4.5 **Geländeänderungen in den Baugebieten**

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Anpassung an die Höhenlage der Erschließungs-Straße und
- max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 1,00 m und für Gelände-Auftrag 1,25 m

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

#### 4.6 **Einfriedungen in den Gewerbegebieten**

Einfriedungen in den Gewerbegebieten sind als Straßenzäune einschließlich der Sockelhöhe bis zu einer max. Höhe von 2,30 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

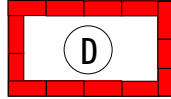
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

## 5

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

---

### 5.1



**Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**, hier: Bodendenkmal "Frühmittelalterliches Reihengräberfeld"

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanzV)

### 5.2

#### **Nebenbestimmungen für Einzelvorhaben bei der Überplanung von Bodendenkmälern**

Es ist damit zu rechnen, dass man bei allen Bodeneingriffen, die tiefer als der moderne Straßenbelag und dessen Unterbau reichen, und v.a. in bisher durch Baumaßnahmen ungestörten Flächen auf Bodendenkmäler trifft.

Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter, zahnloser Grabenschaufel auszuführen.

Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Sie müssen daher von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden.

Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung - z.B. durch Aussparung von Flächen mit Bodendenkmälern, Reduzierung der Eingriffstiefe, Überdeckung oder Nutzung bereits bestehender Spartenrassen - nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern


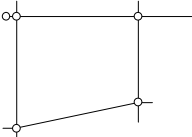



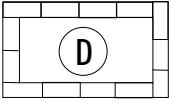
([http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 6.4  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Abwasserkanal der Stadtwerke Marktoberdorf, (siehe Planzeichnung);
- 6.5  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Erdkabel der Deutschen Telekom AG; die Leitung kann im Zuge der Planung verlegt werden (siehe Planzeichnung);
- 6.6  **Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**, hier Bodendenkmal "Frühmittelalterliches Reihengräberfeld"; außerhalb des Geltungsbereiches;
- 6.7 **Vorhandene Gehölze** Soweit es die konkrete Baumaßnahme zulässt, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- 6.8 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 25/1998).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.



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

Für den Brandschutz gilt ergänzend das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu "Merkblatt zur Bauleitplanung" in der aktuellen Fassung.

## 6.9 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Im Rahmen des jeweiligen Zulassungsverfahrens für Bauvorhaben und Nutzungsänderungen – auch bei Genehmigungsfreistellung i.S.v. Art. 58 BayBO – ist die Einhaltung der jeweiligen Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 (Geräuschkontingentie-

rung) nachzuweisen. Davon können offensichtlich geräuscharme Nutzungen in Absprache mit der Genehmigungsbehörde ausgenommen werden.

## 6.10 Hinweise der Deutschen Bahn

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Um eine sichere Betriebsführung und eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung sowie den Umbau, die Erneuerung und evtl. Erweiterung der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen zu gewährleisten, sind im Rahmen der Einzelbauvorhaben die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien zu beachten. Im Falle einer Genehmigungsfreistellung werden die Bauherren von der Gemeinde auf die entsprechenden Vorschriften und Richtlinien aufmerksam gemacht.

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 DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vornherein auszuschließen, es ist ein Pflanzabstand für Bäume zur nächstgelegenen Gleisachse von 15,00 m einzuhalten.

Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen (Wassergräben, Wasser-

kanäle, Wasserdurchlässe etc.) dürfen nicht nachteilig verändert werden.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

### **6.11 Plangenaugigkeit**

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

### **6.12 Urheberrecht**

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" in öffentlicher Sitzung am 26.07.2010 beschlossen.

### **§1 Aufhebung**

Der Bebauungsplan Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" der Stadt Marktoberdorf (Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 30.05.1979, Textteil in der Fassung vom 17.09.1979, Begründung in der Fassung vom 07.05.1979; Genehmigung vom 11.02.1980; Bekanntmachung vom 03.03.1980) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, wird für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

### **§2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 14.07.2010.

### **§3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1346 (Teilfläche), 1346/2, 1346/5 und 1346/6 der Gemarkung Rieder.

#### §4 Bestandteile der Satzung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14.07.2010. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 14.07.2010 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

#### §5 Ordnungswidrigkeiten

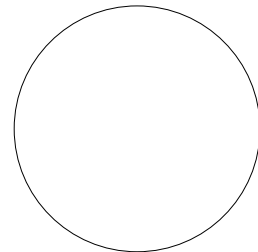
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §6 In-Kraft-Treten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den .....

.....  
(Herr Bürgermeister Himmer)



(Dienstsiegel)

**8.1 Allgemeine Angaben****8.1.1 Zusammenfassung**

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

**8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches**

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen des Stadtgebietes der Stadt Marktoberdorf. Es befindet sich zwischen der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen und der "Brückenstraße" (B 472).

8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Norden entlang der "Brückenstraße"(B 472), in Süden und Osten wird er durch die Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen begrenzt und umfasst die Flächen zwischen diesen Verkehrsachsen sowie die bestehenden Gebäude entlang der "Iglauer Straße". Im Westen orientiert sich der Geltungsbereich der Neuaufstellung am Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung der "Iglauer Straße" in die "Brückenstraße" (B 472) die erforderlichen Sichtflächen aufgenommen.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 196/4 (Teilfläche), 196/10 (Teilfläche), 198, 199, 199/3, 199/4, 200/2, 200/3, 202/4, 202/10, 202/11, 202/12 (alle Gemarkung Thalhofen), 472, 474/8 (Teilfläche), 474/10 (Teilfläche), 475, 475/10, 475/11, 475/12, 475/13, 475/14, 475/15, 475/16, 475/17, 475/18, 475/19 (alle Gemarkung Marktoberdorf).

**8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen geprägt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Herausragende naturräumliche Einzelelemente sind nicht vorhanden. Im westlichen Planungsgebiet (Bereich der Fl.-Nr. 198) befindet sich ein Bodendenkmal (frühmittelalterliches Reihengräberfeld).

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist im westlichen Bereich ein Gefälle nach Westen hin auf. Die übrigen Bereiche sind relativ eben.

8.2.1.4 Die Erschließung ist durch die "Brückenstraße" (B 472) und die "Iglauer Straße" bereits vorhanden.

## 8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Stadt Marktoberdorf plant Maßnahmen, die die Stärkung der Innenstadt zum Ziel haben, und die durch die Städtebauförderung unterstützt werden. In diesem Rahmen wurde für die Stadt Marktoberdorf ein Zentrenkonzept erarbeitet, welches sich mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet befasst und ein gesamtstädtisches Standortkonzept für den Einzelhandel umfasst. Die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Marktoberdorf soll entsprechend der Vorgaben des Zentrenkonzeptes gesteuert werden. Da im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind, ist eine Steuerung der zukünftigen Entwicklung dieser Betriebe notwendig. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" ist somit erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes zu schaffen. Daher werden die Vorgaben des Konzeptes für den Einzelhandel in die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgenommen. Der Stadt erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.
- 8.2.2.2 Gleichzeitig werden im Rahmen der Neuaufstellung die ursprünglich getroffenen Festsetzungen geprüft und überarbeitet. So kann den Anforderungen moderner Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden.

## 8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Zentrenkonzept, Standort-Wahl

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

- A I 1.1 (Z) Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
- A I 1.1 (Z) In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
- A I 1.3/ (Z) Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"  
Strukturkarte
- A I 2.4 (Z) Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert

werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.

- A I 4.4.1 (Z) Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden.
- A II 1.3 (Z) Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
- A II 2.1.1 (Z) Zentrale Orte sollen
  - als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
  - als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
  - die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
  - mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
  - kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
  - die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen
- A II 2.1.2.1 (Z) Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden.
- A II 2.1.2.2 (Z) Die Sicherstellung und der Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen sollen an der Tragfähigkeit des Verflechtungsbereichs des Zentralen Ortes bemessen werden. Im ländlichen Raum soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.
- A II 2.1.2.4 (Z) Die Versorgungseinrichtungen der Zentralen Orte sollen in der Regel in deren Versorgungs- und Siedlungskern realisiert werden.



- A II 2.1.3.2/ (Z) Bestimmung als Mittelzentrum  
Strukturkarte
- A II 2.1.7 (Z) Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. [...] Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.
- A II 3/ (Z) Strukturkarte Entwicklungsachse Kempten (Allgäu)-München; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B II 1.1.3.1 (Z) Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.
- B II 1.2.1.1 (Z) Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.
- B II 1.2.1.1 (G) Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.
- B II 1.2.1.1 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- B II 1.2.1.2 (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen [...] ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und nichtzentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. [...]
- B II 1.2.1.2 (Z) Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandels-

großprojekte dürfen, soweit in ihnen

– innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei

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

b) Waren des sonstigen Bedarfs

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

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

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

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

– B II 1.2.1.2 (Z) In den geeigneten Zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche (Anhänge 2 und 3) kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung einer engen städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung mit der Kernstadt bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs zusätzlich bis zu einer Obergrenze von 15 v. H. auf die nach Abs. 2 Satz 2, erstes Tiret, Buchst. b maßgebliche Kaufkraft der Kernstadt zurückgegriffen werden. Die Höhe der jeweils zulässigen Rückgriffsquote bemisst sich danach, ob der geeignete Zentrale Ort in den Stadt- und Umlandbereichen

– der Verdichtungsräume München, Nürnberg/Fürth/Erlangen, Augsburg, Würzburg,

– der sonstigen Verdichtungsräume oder

– im ländlichen Raum

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

den.

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

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

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

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

- B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
  - B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
  - B II 2.1.1 (Z) Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.
  - B II 2.1.2 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
  - B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
  - B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 8.2.3.2 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.3 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" westlich von "Ennenhofen" und "Weibletshofen" ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 8.2.3.4 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.04.2002). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als gewerbliche Bauflächen (GE) dargestellt. Lediglich im Westen sind Flächen als gemischte Bauflächen (MI) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) im zentralen sowie östlichen Bereich, sowie von Mischgebieten (MI) im Westen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

- 8.2.3.5 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft keine weiteren Vorgaben.
- 8.2.3.6 Da es sich um eine Neuaufstellung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen.
- 8.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.3.8 Die Stadt Marktoberdorf hat zur Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes und zur gutachterlichen Erarbeitung eines gesamtstädtischen Standortkonzeptes des Einzelhandels ein Zentrenkonzept in Auftrag gegeben. Dieses liegt in der Fassung vom 29.10.2009 vor und dient als Grundlage für eine effiziente und zugleich den Bedürfnissen der Stadt entsprechende bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsbetrieben. Es trifft als Standortkonzept des Einzelhandels nach gutachterlicher Bewertung Festlegungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen differenziert nach Teilräumen des Stadtgebietes. Dabei wird auch eine, auf die konkrete Situation der Stadt zugeschnittene Abgrenzung von "zentrenrelevanten", "nicht zentrenrelevanten" und "nahversorgungsrelevanten Sortimenten" vorgenommen.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 ist als "dezentraler Standortbereich" definiert. Für den südwestlichen Bereich, in dem bereits Einzelhandelsnutzungen in erheblichem Umfang stattfinden, sieht das im Zentrenkonzept dargelegte Standortkonzept des Einzelhandels der Stadt Marktoberdorf eine "zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone - mit Teilfunktion Nahversorgung" vor. Der westlichste und der östliche Teil sind, wie im Übrigen der Großteil der Flächen des Stadtgebietes, als "Randzone des Einzelhandels" dargestellt.

Die "dezentralen Standortbereiche" des Einzelhandels sind grundsätzlich für die Ansiedlung von "nicht zentrenrelevanten Sortimenten" vorgesehen, "zentrenrelevante Sortimente" sind dort nicht zulässig. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit "nicht zentrenrelevantem Sortimentsangebot" genießen dabei aber in jedem Fall Bestandsschutz.

Die "zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone - mit Teilfunktion Nahversorgung" beschreibt Bereiche, die über die überörtliche Bedeutung hinaus der Versorgung der umliegenden Bevölkerung dienen. Für die künftige Entwicklung an diesen Standorten kommen primär "nicht zentrenrelevante Sortimente" in Betracht, "nahversorgungsrelevante Sortimente" sind im bestehenden Umfang an den Standorten mit "nahversorgungsrelevanten Sortimenten" möglich. Für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind Erweiterungen der "nahversorgungsrelevanten Sortimente" um bis zu 15 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig. Bei sonstigen "zentrenrelevanten Sortimenten" ist kein weiterer Ausbau des bestehenden Verkaufsflächenangebotes zulässig. Neuansiedlungen "zentrenrelevanter Sortimente" sind nicht zulässig.

Das sonstige Stadtgebiet, dem keine besondere Funktion bezüglich des Einzelhandels zugewiesen wurde, wird als "Randzone des Einzelhandels" dargestellt. Hier sind unter der Maßgabe der für die dezentralen Standortbereiche festgelegten Kriterien lediglich "nicht zentrenrelevante Sorti-

mente" zulässig, eine Flächenausweisung sollte jedoch nur erfolgen, wenn keine Möglichkeit der Unterbringung innerhalb der "zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszonen" besteht.

8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

8.2.4.1 Da die Neuaufstellung vordergründig der Einarbeitung der Vorgaben des Zentrenkonzeptes der Stadt Marktoberdorf dient, wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Marktoberdorf geprüft.

8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines am 12.01.2010 gemäß §4 Abs.1 BauGB wurde im Besonderen darauf hingewiesen, dass durch eine mögliche zusätzliche Bebauung entlang der "Brückenstraße", die Blickbeziehung zur Kirche nicht gestört werden darf. Darüber hinaus wurde auf Belange der Entwicklung des Einzelhandels aufmerksam gemacht. Dieser soll so gesteuert werden, dass unter Wahrung der raumordnerischen Erfordernisse die Entwicklungsziele der Stadt, wie sie im Zentrenkonzept formuliert sind, umgesetzt werden.

8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Aufnahme von einzelhandelsbezogenen Themen in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie einer Sortimentsliste die Entwicklung des Einzelhandels im Sinne des Zentrenkonzeptes zu steuern. Darüber hinaus werden dem Bestand gewisse Erweiterungsspielräume eingeräumt. Auch wird durch die Neuaufstellung eine Lärmkontingentierung der Gewerbe- und Mischgebiete vorgenommen, um Nutzungskonflikt mit der bestehenden, umgebenden Wohnbebauung zu minimieren.

8.2.4.4 Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Da der Bereich bereits überwiegende bebaut ist, ist die erforderliche technische Infrastruktur (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen) bereits vorhanden.

8.2.4.5 Die Systematik der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" entspricht den Anforderungen des §30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Plan-aufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO.

8.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 8.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept orientiert sich an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen", der durch diese Planung neu aufgestellt wird. Es erfährt durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße "Iglauer Straße" und die nördlich angrenzende "Brückenstraße" sowie die bestehende Bebauung im und in der Umgebung des Planungsgebietes einen eng vorgegebenen Rahmen. Da der überplante Bereich bereits stark durch Siedlungstätigkeit geprägt ist, wird die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt. Die Planung zielt darauf ab, eine möglichst effiziente und gleichzeitig flexible Ausnutzung der überplanten Flächen zu ermöglichen.
- 8.2.5.2 Regelungen bezüglich der Stellung der Gebäude werden im Sinne einer flexiblen Nutzung der Flächen nicht getroffen. Durch die vorhandenen Gebäude und die Straßenführung sind die Richtungen außerdem bereits ausreichend bestimmt.
- 8.2.5.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird ein besonderer Stellenwert gelegt.

## 8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.6.1 Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 sind im Westen zwei Mischgebiete (MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>), im zentralen und östlichen Bereich sind Gewerbegebiete (GE<sub>1-4</sub>) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine sehr ausdifferenzierte Zonierung innerhalb des Bebauungsplanes eingearbeitet. Diese begründet sich insbesondere durch die unterschiedlichen vorhandenen und angestrebten Nutzungen, die Erfordernisse des Immissionsschutzes, der für unterschiedliche Bereiche des Bebauungsplanes abgestufte Emissionskontingente in dB(A)/m<sup>2</sup> vorsieht, sowie den Inhalten des unter Punkt "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Zentrenkonzept, Standort-Wahl" beschriebenen Zentrenkonzeptes, das für einzelne Teilbereiche sehr unterschiedliche Einzelhandelsfunktionen definiert.
- 8.2.6.2 Um Lärmkonflikte durch die Gewerbe- und Mischgebietsflächen auf die Umgebungsbebauung auszuschließen, wurden Emissionskontingente nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) im Bebauungsplan für die verschiedenen Teilflächen festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt hierbei unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2. Des Weiteren bleiben eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (also die Zusatzdämpfung) unberücksichtigt. Für das Gewerbegebiet 2 bis 4 werden tagsüber die für ein Gewerbegebiet gemäß DIN 18005-1 typische Emissionskontingente von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> vergeben. Die Teilfläche Gewerbegebiet 1 erfährt tagsüber auf Grund der

Vorbelastung sowie dem geringeren Abstand zur schutzbedürftigen Wohnnutzung auf Fl.-Nr. 3/8 eine Verringerung des Kontingentes um 1 dB(A)/m<sup>2</sup>. Für die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet wird auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung ein geringeres Kontingent von tagsüber 57 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt. Während der Nachtzeit ist ein nach DIN 18005-1 ein für ein uneingeschränktes Gewerbegebiet typischer flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> für die bestehenden Gebiete ein zu hoch angesetzter Wert, da die Gewerbeflächen bereits durch bestehende angrenzende schutzbedürftige Bebauung eingeschränkt sind. Zudem sind Betriebsleiterwohnungen in den Gebieten zulässig, so dass nicht von einem uneingeschränkten Gewerbegebiet ausgegangen werden kann. Für das im Mischgebiet wurde nachts ein Kontingent von 42 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt, im Gewerbegebiet 2 gilt nachts ein Kontingent von 47 dB(A)/m<sup>2</sup>, im Gewerbegebiet 1 nachts ein Kontingent von 43 dB(A)/m<sup>2</sup> und im Gewerbegebiet 4 ein Kontingent für den Nachtzeitraum von 44 dB(A)/m<sup>2</sup>.

8.2.6.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der vorgenommenen Zonierungen der Misch- und der Gewerbegebietsflächen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Vergnügungsstätten nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Die Stadt Marktoberdorf befindet sich im ländlichen Raum, das Planungsgebiet liegt am Ortsrand, im Süden grenzen jenseits der Bahnlinie landwirtschaftliche Flächen an. Somit fehlt einer solchen Nutzung eine geeignete Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.
- Weiterhin werden sowohl in den Mischgebieten (MI<sub>1,2</sub>) als auch in den Gewerbegebieten (GE<sub>1-4</sub>) Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen nicht die an der Zufahrt zum Gewerbegebiet angebrachten Hinweistafeln auf die im Gebiet angesiedelten Gewerbebetriebe, sondern Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Der Ausschluss erfolgt, um zu vermeiden, dass durch die "Fremdwerbung" zusätzlich zur Eigenwerbung der 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 touristische Attraktivität. Diese sollen durch die Beschränkung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO der Werbeanlagen auf Eigenwerbung minimiert werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel, der sich auf die konkreten handwerklichen Leistungen des einzelnen Betriebes bezieht, werden ebenfalls im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Hierdurch werden die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, bezogen auf die Steuerung des Einzelhandels, wie im Zentrenkonzept de-



finiert, bauleitplanerisch umgesetzt. Gleichzeitig werden den Gewerbetreibenden ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten auch bezüglich untergeordneten und betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen offen gehalten.

- Im westlichen Bereich sind zwei Mischgebiete ( $MI_{1,2}$ ) festgesetzt. In diesen ist ein Ausschluss von Tankstellen vorgesehen. Die genannte Nutzung würde für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Die Grundstücksbemessung ist für diese Nutzung ebenfalls nicht geeignet. Innerhalb der Mischgebiete ( $MI_{1,2}$ ) ist eine Zonierung in die Bereiche Mischgebiet 1 ( $MI_1$ ) und Mischgebiet 2 ( $MI_2$ ) vorgesehen. Der Unterschied zwischen den beiden Gebieten liegt in der Festsetzung von Emissionskontingenten. Diese sind nur für den Bereich des direkt an der "Brückenstraße" gelegenen Mischgebietes 1 ( $MI_1$ ) festgesetzt, da sich nur in diesem Bereich gewerbliche Nutzungen befinden.
- Im zentralen und östlichen Bereich des Bebauungsplanes sind Gewerbegebiete ( $GE_{1-4}$ ) festgesetzt. Diese sind in vier Gebiete zониert ( $GE_1$  bis  $GE_4$ ). Die Flächen der Gewerbegebiete 1 und 2 ( $GE_1$  und  $GE_2$ ) stellt das Zentrenkonzept als "zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone - mit Teilfunktion Nahversorgung" dar. Entsprechend erfahren Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment eine erweiterte, jedoch auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkte Entwicklungsmöglichkeit, um die Aufgaben, die das Zentrenkonzept für diesen Bereich definiert, erfüllen zu können. Dabei sind die Grenzen der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die sich aus der Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 BauNVO ableiten lassen, zu beachten. Hierdurch wird sichergestellt, dass negative Auswirkungen, insbesondere auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen vermieden werden.

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,50 im Bereich der Mischgebiete ( $MI_{1,2}$ ) sowie von 0,80 im Bereich der Gewerbegebiete ( $GE_{1-4}$ ) befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Misch- bzw. Gewerbegebiete. Im Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen im Bereich der Mischgebiete ( $MI_{1,2}$ ) durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erfor-

derlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungsmöglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

8.2.6.5 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.6.6 Die festgesetzte offene Bauweise im Bereich der Mischgebiete (MI<sub>1-2</sub>) wird nicht weiter differenziert. Sie beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich der Mischgebiete (MI<sub>1-2</sub>) stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

Die festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich der Gewerbegebiete (GE<sub>1-4</sub>) ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegrundstücke sowohl eine geschlossene Bebauung bis 120,00 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

8.2.6.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch

entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

- 8.2.6.8 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 8.2.6.9 Entlang der "Brückenstraße" werden Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind festgesetzt. Dies erfolgt, um die gegebenen Sichtbeziehungen von der "Brückenstraße" zur Kirche St. Martin sowie zum Schloss im Bereich des Schlossberges von Marktoberdorf von Bebauung freizuhalten und die freie Sicht weiterhin zu gewährleisten. Diese Sichtbeziehung ist im Bereich des Ortseingangs der Stadt Marktoberdorf prägend und spielt für das Erleben des Orts- und Landschaftsbildes nach wie vor eine Schlüsselposition in der Orientierung. Die Stelle im Bereich der Fl.-Nr. 198, an der die "Brückenstraße" aus der Wertachau herauf an die Hankante kommt (vertikaler und gleichzeitig horizontaler Visierbruch), war seit Anfang der örtlichen Siedlungsgeschichte eine landschaftlich wichtige Schwelle unserer Kulturlandschaft. Dies bestätigt die Lage des frühmittelalterlichen Friedhofes an dieser Stelle genauso wie die, bereits historische, Ausrichtung der wichtigen Straße Kempten (Allgäu) - Marktoberdorf mit Sichtachse zum Marktoberdorfer Schloss und zur Kirche St. Martin.
- 8.2.6.10 Die Höhe von Werbeanlagen wird auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt, um zusätzliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des städtebaulichen Umfeldes zu vermeiden.
- 8.2.6.11 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **8.2.7 Infrastruktur**

- 8.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 8.2.7.2 Die Festsetzung einer Fläche für eine Wertstoff-Insel ist nicht erforderlich. Es sind bereits entsprechende Einrichtungen in erreichbarer Entfernung vorhanden.
- 8.2.7.3 Im Bereich der "Iglauer Straße" verläuft von Nord nach Süd eine Erdgas-Hochdruckleitung. Diese

ist mit einem entsprechenden Schutzstreifen festgesetzt, um deren Bestand sowie notwendige Wartungsarbeiten zu sichern. Darüber hinaus verläuft südlich der "Brückenstraße" eine Erdgasleitung, deren Bestand ebenfalls gesichert werden soll.

## **8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.2.8.1 Das Planungsgebiet ist über die Einmündung in die "Brückenstraße" (B 472) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht ca. 4,00 km westlich eine Anbindung an die Bundes-Straße 12. Im Stadtgebiet besteht weiterhin Anschluss an die Bundes-Straße 16. Über diese Bundes-Straße ist eine Anbindung an die Bundes-Autobahn 96 gegeben.
- 8.2.8.2 Die Anbindung den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der AOK mit Linien der Ostallgäuer Verkehrsgemeinschaft gegeben. Durch den Bahnhof sind Zugverbindungen nach Kaufbeuren sowie Füssen gegeben.
- 8.2.8.3 Ein Fahrrad- und Fußweg verläuft entlang der "Brückenstraße" sowie südlich der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen.
- 8.2.8.4 Im Einmündungsbereich der "Iglauer Straße" in die "Brückenstraße" ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.
- 8.2.8.5 Die Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt im Westen der "Iglauer Straße" direkt über die "Brückenstraße", der östliche Bereich wird durch die bestehende "Iglauer Straße" erschlossen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Am östlichen Ende der "Iglauer Straße" besteht bereits eine ausreichend dimensionierte Wendeschleife.
- 8.2.8.6 Auf Grund der innerörtlichen Lage ist die Einhaltung der entsprechenden Mindestabstände der möglichen Gebäude zur Bundes-Straße 472 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) nicht erforderlich.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird das bauleitplanerische Regelwerk an das Zentrenkonzept und das gesamtstädtische Einzelhandels-Standortkonzept vom Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalysen Dr. Manfred Heider angepasst.
- 9.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Marktoberdorf zwischen der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" im Süden und der Bundes-Straße B 472 ("Brückenstraße") im Norden. Die beiden Verkehrswege kreuzen sich östlich des Plangebietes und bilden dort dessen Abschluss. Im Westen schließt gewerbliche sowie Wohnbebauung an. Südlich der Bahnlinie befinden sich Sportplätze sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet wird von der "Iglauer Straße" erschlossen und ist bereits vollständig bebaut.
- 9.1.1.3 Marktoberdorf ist im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum dargestellt und damit grundsätzlich ein geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf ist der größte Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet, ein kleiner Bereich im Westen dagegen als Mischgebiet dargestellt.
- 9.1.1.4 Momentan bestehen im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, deren Existenz bauplanungsrechtlich gesichert werden soll. Da deren Standorte jedoch für die im Moment angebotenen Sortimente als ungeeignet erscheinen, sollen im Rahmen der Neuaufstellung Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten in den Bebauungsplan eingearbeitet und zukünftig ausschließlich ein nicht-zentrenrelevantes Warenangebot gestattet werden. Die in den letzten Jahren zu beobachtende Ansiedlung von Einzelhandel mit u.a. innenstadtrelevanten Sortimenten soll damit für den Bereich des Bebauungsplanes zukünftig unterbunden werden.
- 9.1.1.5 Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich.
- 9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 7.965 m<sup>2</sup> erfolgt auf einer externen Fläche

der Gemarkung Rieder (Fl.-Nrn. 1346 (Teilfläche), 1346/2, 1346/5 und 1346/6).

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 5,56 ha, davon sind 4,49 ha Gewerbegebiet, 0,33 ha Mischgebiet und 0,74 ha Verkehrsflächen mit Begleitgrün. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass im gesamten Plangebiet bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits bebaut ist.

## 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des überplanten Bereiches.
- Östlich von Marktoberdorf liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf" (LSG-00030.01). In der Nähe der Kurfürstenallee befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop "Biotopstrukturen an der Luitpoldhöhe in Marktoberdorf" (Nr. 8229-0053-001). Im südlichen Stadtgebiet wurde ein weiteres Biotop kartiert ("Verlandungsvegetation im südwestlichen Siedlungsbereich von Marktoberdorf", Nr. 8229-0242-005).

9.1.2.2 Landschaftsplan:

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf trifft keine über den Flächennutzungsplan hinausgehenden besonderen landschaftsplanerischen Aussagen.

9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Da es sich um eine Neuaufstellung handelt und die Planung folglich auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan basiert, besteht für die überplanten Flächen bereits Baurecht. Daher findet hier kein neuer Eingriff statt, der eine vollständige Ausgleichspflicht auslöst. Stattdessen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nur insofern erforderlich, als durch die im Rahmen der Neuaufstellung getroffenen Festsetzungen

weitergehendes Baurecht geschaffen wird, z.B. indem durch die Erhöhung von Grundflächenzahlen eine Nachverdichtung zulässig gemacht wird. Um die Auswirkungen der Neuaufstellung beurteilen zu können, wird für den gesamten überplanten Bereich ein Umweltbericht erarbeitet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bezieht sich jedoch nur auf diejenigen Bereiche, in denen ein im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusätzlicher Eingriff erfolgt.

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

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

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen, fast vollständig bebauten Bereich. Es können im Wesentlichen drei Teilflächen unterschieden werden: Zum einen ist dies der Bereich des CNC-Fertigungsbetriebes ganz im Westen, wo im nördlichen Teil der Betrieb und im südlichen Teil ein Wohnhaus bestehen. Die zweite Teilfläche besteht aus den Märkten, Handelsbetrieben und dem Schnellrestaurant im Westen des Gebietes, deren Freiflächen fast ausschließlich als Parkplätze bzw. Anlieferzonen genutzt werden und nur spärlich durchgrünt sind (einzelne Laubbäume auf kleinen Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen). Zum dritten befindet sich im Osten ein Gewerbegebiet, in dem lediglich eine kleine Teilfläche im Süden noch unbebaut und als Rasenfläche ausgebildet ist. Weitere Grünstrukturen befinden sich an der Böschung entlang der "Brückenstraße" (mehrere höhere Bäume und Sträucher). Innerhalb des Plangebietes können besondere Artenvorkommen in Folge der großflächigen Versiegelung und der häufigen Störungen v.a. durch den Kunden-, Betriebs- und Bahnverkehr (benachbarte Gleise) ausgeschlossen werden.
- Prognose bei Durchführung: Bei zusätzlichen baulichen Eingriffen (z.B. Anbauten, Neubau nach Abriss oder Errichtung kleiner Nebengebäude) kann durch die entstehende Versiegelung und die u.U. notwendig werdende Entfernung von Gehölzen Lebensraum für die im betroffenen Bereich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verloren gehen. Die einzigen nicht bereits jetzt vollständig bebauten Bereiche liegen in dem Gewerbegebiet im Osten. Hier wird die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Neuaufstellung von bisher 0,60 auf 0,80 erhöht. Das bedeutet, dass zukünftig zusätzliche 20 % der Flächen mit Hauptgebäuden bebaut werden dürfen. Der Eingriff in die bestehenden Freiflächen ist dennoch als moderat zu bewerten, da für Tiere und Pflanzen die Störung durch die Errichtung von (z.B.) asphaltierten Stellplätzen ähnlich schwerwiegend ist wie diejenige, die durch die Errichtung eines Gebäudes entsteht (durch Versiegelung Verlust der Rasenfläche). Stellplätze sind jedoch bereits jetzt auf den o.g. 20 % der Flächen zulässig. Ein weiterer Eingriff entsteht durch die Festsetzung der bisherigen privaten Grünflächen als Gewerbegebiet. Durch die jetzt detaillierter festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist jedoch auch zukünftig die Eingrünung der Bebauung gesichert, so dass im Planungsgebiet weiterhin Flächen zur Verfügung stehen, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte,

heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Dadurch wird der Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen erhalten und verbessert, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten. Durch die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen (mit besonderer Berücksichtigung von Stellplatzflächen) ist sichergestellt, dass die Baugebiete ausreichend durchgrünt werden bzw. bleiben. Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplan-Neuaufstellung können sich ähnliche wie die oben beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben, da für das Plangebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert und durch das bestehende Baurecht bereits jetzt Beeinträchtigungen des Schutzgutes vor allem durch gewerbliche Nutzung denkbar sind.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das überplante Gebiet gehört zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist jedoch durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Auf Grund der großen Versiegelungsrate durch die Gebäude und die großen gepflasterten oder asphaltierten Flächen (Parkplätze, Betriebshöfe, Straßen) ist die Durchlässigkeit der Böden im Plangebiet stark eingeschränkt, so dass sie ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt kaum noch wahrnehmen können. Die nicht überbauten Flächen sind zum größten Teil als intensiv gepflegte Zierrasen oder gemulchte Pflanzflächen ausgebildet, so dass auch hier die ursprünglich vorkommenden Böden stark anthropogen überprägt sind. Die überplanten Flächen können daher auch nur eingeschränkt als Filter und Puffer für Schadstoffe fungieren. Für die Landwirtschaft haben sie keine Bedeutung mehr. Der Hauptzweck der unbebauten Böden ist ihre Standortfunktion für Kulturpflanzen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.



- Prognose bei Durchführung: Durch die mögliche Nachverdichtung wird ein kleiner Teil der noch unversiegelten Bodenflächen versiegelt. Dadurch gehen auch hier wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Zierpflanzen dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers. Das Ausmaß dieser durch die Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche verursachten Veränderungen vergrößert sich jedoch im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur unwesentlich. Die geologischen Gegebenheiten bleiben unverändert. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für das Mischgebiet wird festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden dürfen, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und dadurch die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens nicht noch stärker einzuschränken. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zulässig, wenn sie sich an den natürlichen Geländeverlauf und die Höhenlage der Erschließungs-Straße anpassen. Dadurch sollen größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen vermieden werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung kann es auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der bereits Baurecht geschaffen hat, grundsätzlich zu den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen.

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

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

- Bestandsaufnahme: Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus früheren Baumaßnahmen in dem überplanten Bereich kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Beim größten Teil des Gebietes handelt es sich auf Grund des hohen Versiegelungsgrades um Flächen ohne Versickerungsleistung.
- Prognose bei Durchführung: Durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine in geringem Umfang reduzierte Grundwasser-Neubildung. Die zu erwartenden Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung sind jedoch vernachlässigbar.

sigbar, da der Umfang der durch die Neuaufstellung ermöglichten Nachverdichtung sehr gering ist.

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

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

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

- Bestandsaufnahme: Die bestehenden Baugebiete sind an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Entsorgung der Abwässer ist über das bestehende Kanalnetz (Misch-System) und den Anschluss an die vollbiologische städtische Kläranlage gewährleistet.
- Prognose bei Durchführung: An der Trinkwasserversorgung ändert sich nichts. Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher über die vorhandenen Kanäle der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Baugebiete bleiben an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

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

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

- Bestandsaufnahme: Auf Grund der bestehenden Bebauung ist nicht damit zu rechnen, dass im Plangebiet in größerem Umfang Kaltluft entsteht. Stattdessen tragen die großen Parkplatz- und Hofflächen zu einer verstärkten Aufheizung der Luft bei. Die vorhandenen Bäume sorgen durch ihre filternde und Schatten spendende Wirkung zwar für Frischluftnachschub und eine gewisse Temperaturregulierung. Der Planbereich besitzt jedoch insgesamt für das Schutzgut Klima/Luft nur eine geringe Bedeutung. Durch die stark befahrene "Brückenstraße", die zu Schadstoffanreicherungen in der Luft führt, ist die Luftqualität erheblich vorbelastet.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität in Folge der Planung ist nicht zu erwarten, da sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf die zukünftigen Verkehrsmengen nicht unmittelbar auswirkt. Für neu zu errichtende Häuser ist sogar eher mit geringeren Schadstoffemissionen durch Heizanlagen u.ä. zu rechnen, da die aktuellen Verordnungen im Hinblick auf solche Anlagen sowie auch für Wärmedämmung, Wärmeschutzverglä-

sung u.ä. strengere Standards vorgeben als die zur Zeit der Errichtung der bestehenden Gebäude gültigen Regelwerke. Einige der Bäume, die aktuell zur Frischluftbildung beitragen, werden eventuell gefällt. Wesentliche Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich daraus jedoch nicht, da die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sicherstellen, dass immer eine Mindestzahl von Bäumen im Gebiet vorhanden ist.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Da für die betreffenden Flächen ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert und folglich bereits Baurecht besteht, können die o.g. Veränderungen auch dann eintreten, wenn der Bebauungsplan nicht neu aufgestellt wird.

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

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

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um einen fast vollständig bebauten innerstädtischen Bereich, der vor allem im Westen durch große befestigte Freiflächen (Hof- und Stellplatzflächen) und im Nordosten durch bestehende, eingewachsene Eingrünungs-Strukturen (Bäume entlang der "Brückenstraße") geprägt wird. Der überplante Bereich ist von Süden her teilweise einsehbar und nicht exponiert. Aus städtebaulicher Sicht beachtenswert ist die markante Sichtbeziehung, die von der "Brückenstraße" aus in Richtung Kirche und Schloss auf dem Schlossberg von Marktoberdorf besteht. Diese Blickbeziehung ist – trotz der störenden Werbeanlagen und der heterogenen Bebauung – eine bedeutende visuelle Leitstruktur, wenn man aus der Wertachau herauf an die Hangkante (Fl.-Nr. 198) kommt. Für die Erlebbarkeit des Orts- und Landschaftsbildes ist die Sichtachse zum Marktoberdorfer Schloss und zur Kirche folglich ein wesentliches Element.
- Prognose bei Durchführung: Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich auf Grund der innerstädtischen Lage nicht auf das Landschaftsbild aus. Durch die Bebauung der im Süden noch bestehenden Rasenfläche wird lediglich eine Baulücke geschlossen. Entlang der "Brückenstraße" wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, die sicherstellt, dass die wichtige, das Ortsbild prägende Blickbeziehung aus Richtung Thalhofen kommend zur Kirche und zum Schloss von Marktoberdorf erhalten bleibt. Um eine regionaltypische Durchgrünung des Stadtbildes sicherzustellen, werden folgende Festsetzungen getroffen: Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist auf max. 5 % der Grundstücksfläche zulässig, um die privaten Grün- und Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten und dadurch besser in das Stadtbild einzufügen.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert. Eine Lückenbebauung, wie sie bereits jetzt zulässig ist, wirkt sich auf die umliegende Landschaft nicht aus.

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

- Bestandsaufnahme: Im größten Teil des Plangebietes kommen in Folge der großflächigen Versiegelung nur wenige Tier- und Pflanzenarten vor. Im Bereich der Stellplätze beschränkt sich die Eingrünung auf die Bäume auf den Parkplätzen sowie Ziersträucher in randlich liegenden Gehölzrabatten. Lediglich entlang der östlichen "Brückenstraße" bestehen entlang der dortigen Böschung relativ dichte, naturnähere Gehölzbestände (Bäume und Sträucher). Wegen der Straßennähe und der benachbarten gewerblichen Nutzung dürften jedoch selbst hier im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger vorkommen. Seltene oder streng geschützte Arten sind eher nicht zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Die Pflanzen- und Tierarten, die auf den noch unbebauten Bauflächen vorkommen, könnten durch eine mögliche Lückenbebauung einen Teil ihres Lebensraumes verlieren. Eventuell werden einige der bestehenden Bäume gefällt. Das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbots-Tatbestandes ist dadurch jedoch nicht zu erwarten, da besondere Artenvorkommen im Plangebiet nicht nachgewiesen und mangels natürlicher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

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

- Bestandsaufnahme: Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft bzw. kartierte Biotop. Östlich von Marktoberdorf liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf" (LSG-00030.01). In der Nähe der Kurfürstenallee befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop "Biotopstrukturen an der Luitpoldhöhe in Marktoberdorf" (Nr. 8229-0053-001). Im südlichen Stadtgebiet wurde ein weiteres Biotop kartiert ("Verlandungsvegetation im südwestlichen Siedlungsbereich von Marktoberdorf", Nr. 8229-0242-005).
- Prognose bei Durchführung: Die Schutzgebiete sind auf Grund ihrer räumlichen Entfernung von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

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

## Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet ist durchgängig bebaut und wird zu Wohnzwecken sowie gewerblich genutzt. Für die Naherholung hat es keine Bedeutung. Auf das Gebiet wirken Lärm-Emissionen von mehreren Quellen ein: vom bestehenden Gewerbegebiet im Norden sowie weiteren gewerblichen Nutzungen in Mischgebieten, von den südwestlich liegenden Schul-, Sport- und Freizeitbetrieben, der Bundes-Straße B 472 ("Brückenstraße") sowie von der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen". Die von den Schul-, Sport- und Freizeitanlagen ausgehenden Geräusch-Emissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung der Firma Tecum (Fassung vom 12.10.2009) untersucht. Dabei zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung) an den Einwirkorten im Plangebiet eingehalten werden. Die vom Verkehr ausgehenden Lärm-Emissionen und Luftverunreinigungen (Feinstaub) belasten die Anwohner sowie die Mitarbeiter der vorhandenen Betriebe merklich.
- Prognose bei Durchführung: Wegen der auf das Plangebiet wirkenden Lärmimmissionen der Bundes-Straße B 472 und der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durchgeführt (Büro Sieber, Gutachten vom 13.04.2010). Die Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 im geplanten Mischgebiet tagsüber entlang der Bundes-Straße in einem Abstand von 50 m zur Straßenmitte und entlang der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" in einem Abstand von 33 m zur Gleismitte überschritten werden. Im geplanten Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte tagsüber in einem Abstand von 22 m zur Straßenmitte der B 472 überschritten. Während der Nachtzeit werden die Orientierungswerte im gesamten geplanten Mischgebiet (MI) überschritten. Im geplanten Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte nachts in einem Abstand von 32 m zur Straßenmitte der B 472 und entlang der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" in einem Abstand von 12 m zur Gleismitte überschritten. Der damit einhergehende Konflikt wird in diesem Bereich durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Ruhe- und Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungs-Anlagen) gelöst. Durch das Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Diese stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (z.B. Mess-Stelle nach § 26 BImSchG) nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung, wie oben beschrieben, berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientie-

zung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik. Zusammen stellen die passiven Lärmschutz-Maßnahmen sowie die Emissionskontingentierung sicher, dass bei zukünftig zu errichtenden Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

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

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

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

- Bestandsaufnahme: Im westlichen Plangebiet (Fl.-Nr. 198) ragt ein Bodendenkmal in den Geltungsbereich hinein (frühmittelalterliches Reihengräberfeld, Inv.-Nr. D-7-8229-0023, Bestehen nicht hergestellt, nicht nachqualifiziert). Nach Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege muss vermutet werden, dass in nicht tiefgründig gestörten Bereichen, vor allem im Westen, noch Bodendenkmäler erhalten sind. Die Lage des frühmittelalterlichen Friedhofs an dieser Stelle bekräftigt (genauso wie die bereits historische Ausrichtung der Bundes-Straße 472, die von Kempten kommend in das Zentrum von Marktoberdorf führt), dass die Hangkante seit Beginn der örtlichen Siedlungsgeschichte ein aus kulturlandschaftlicher Sicht wichtiger Übergangsbereich war (siehe Punkt 8.2.1.7 "Schutzgut Landschaftsbild").
- Prognose bei Durchführung: Bei baulichen Eingriffen in den Untergrund besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung des Gräberfeldes. Um das Bodendenkmal möglichst ungestört vor Ort zu erhalten, sollten daher Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Oberbodenabtrag im Bereich des Bodendenkmals nur im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden darf. Nach ersten Baggerarbeiten und Abstimmungen mit dem Landesamt ist dann zu entscheiden, ob eine Erhaltung vor Ort möglich ist oder ob stattdessen eine sachgerechte archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmäler vorgenommen werden muss.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter können sich bei Unterlassen der Neuaufstellung dieselben Veränderungen ergeben wie bei der Durchführung der Planung.

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

- Bestandsaufnahme: Auf das Plangebiet wirken aus verschiedenen Quellen Lärm- und zum Teil Schadstoff-Emissionen (Feinstaub) ein, welche vor allem die Wohnqualität im Gebiet beeinträchtigen (siehe oben unter dem Punkt "Schutzgut Mensch"). Von der Bahnlinie gehen zudem auch Schwingungs-Emissionen aus. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist über die vorhandenen Sammel-Systeme und Kanäle gesichert. Die überplanten Flächen sind nach Kenntnis der Stadt frei von Altlasten.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird in kleinen Teilbereichen eine geringe Nachverdichtung ermöglicht. Bei Einhaltung der gültigen Wärme-standards und Einbau moderner Heizanlagen sind durch diese zusätzliche Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anlieger- und Betriebsverkehrs ist jedoch möglich. Um den Konflikt zu lösen, der sich aus der bestehenden Überschreitung der Orientierungswerte auf Grund des Lärms von der Bundes-Straße sowie der Bahnlinie ergibt, werden passive Lärmschutz-Maßnahmen festgesetzt. Zusätzlich werden Emissionskontingente zur Regulierung des Gewerbelärms aus dem Plangebiet festgesetzt (siehe oben unter "Schutzgut Mensch"). Diese Maßnahmen gewährleisten für zukünftig zu errichtende Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte an den außerhalb des Plangebietes liegenden Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist auch zukünftig gesichert, so dass darüber hinaus keine Nutzungskonflikte auf Grund von Emissionen oder Immissionen zu erwarten sind.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

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

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich ist überwiegend eben. Es besteht ein kaum merklicher Geländeanstieg in Richtung Nordosten. In rund 4,00 km Tiefe, d.h. im Bereich des voralpinen Molassebeckens, finden sich unter den eiszeitlichen Ablagerungen Schichten mit heißem Wasser, die geothermisch genutzt werden können. Nördlich von Marktoberdorf, im Orts-Teil Altdorf, wurde von der Geothermie Allgäu GmbH zu Erkundungszwecken (Pumpversuche) ein Bohrturm errichtet.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Teilweise können die bestehenden hohen Bäume durch ihren Schattenwurf die Effizienz von

Anlagen zur Sonnenenergienutzung verringern. Für die Errichtung eines Geothermie-Kraftwerkes kommen die überplanten Flächen auf Grund ihrer innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauung nicht in Frage. Sollte wie angedacht nördlich von Marktoberdorf ein solches Kraftwerk entstehen, kann jedoch die dort gewonnene Wärme in das Wärmenetz der Stadt eingespeist und u.U. auch im Plangebiet genutzt werden.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Für den Fall der Nicht-Durchführung gelten im Hinblick auf erneuerbare Energien dieselben Ausführungen wie oben erläutert.

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

- Bestandsaufnahme: Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf stellt für den westlichen Planbereich ein Mischgebiet, für den größeren zentralen und östlichen Teil ein Gewerbegebiet dar. Schutzgebiete für Natur und Landschaft, Wasserschutzgebiete sowie Bau- und Bodendenkmäler befinden sich nicht im Bereich der überplanten Flächen.
- Prognose bei Durchführung: Schutzgebiete oder Denkmäler sind von der Planung nicht berührt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein. Auch zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

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

- Bestandsaufnahme: Durch die angrenzenden Straßen ("Brückenstraße" im Norden, "Breitenbergstraße" im Westen, "Mühlsteig" im Osten und "Iglauer Straße" im Gebiet selbst) sowie die das Gebiet im Süden begrenzende Bahnlinie sind die Flächen durch Schadstoff-Emissionen aus Abgasen vorbelastet. Es liegen jedoch keine Messdaten zur Luftqualität vor.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität in Folge der Planung ist nicht zu erwarten, da sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf die zukünftigen Verkehrsmengen nicht unmittelbar auswirkt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

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



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

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

9.2.2.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Die im Rahmen dieser Planung vorgesehenen Vorhaben waren auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" größtenteils bereits vor dessen Neuaufstellung zulässig. Ein Ausgleich ist daher nur für diejenigen Teilbereiche erforderlich, für die durch die Neuaufstellung eine im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusätzliche Bebauung bzw. Nachverdichtung ermöglicht wird. Diese Bereiche werden bei der Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung in die Bilanzierung mit einbezogen, da hier tatsächlich ein Eingriff erfolgt. Für das übrige Plangebiet ändert sich an dem bestehenden Baurecht nichts, so dass hier durch die Neuaufstellung kein zusätzlicher Eingriff stattfindet, der einen naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich machen würde.

9.2.2.2 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" setzt ganz im Westen ein Mischgebiet (MI) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 fest. Für das übrige Gebiet ist ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,60 festgesetzt. In den Randbereichen des Gewerbegebietes setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Schutzpflanzungen fest. In den Baugebieten selbst sind private Grünflächen anzulegen, auf denen pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 Baum mit einem Stammumfang von über 16 cm zu pflanzen ist. Die im neu aufgestellten Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung ändert sich nur im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe. Gewerbebetriebe oder ähnliche, eventuell störende Nutzungen waren auch vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes schon zulässig. Durch die Neuaufstellung wird lediglich eine gewisse Nachverdichtung ermöglicht, da die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,30 auf 0,50 (Mischgebiet) bzw. von 0,60 auf 0,80 (Gewerbegebiet) erhöht werden und ein zusätzlicher Fußweg in Richtung der Bahngleise festgesetzt wird. Die grünordnerischen Festsetzungen werden im neu aufgestellten Bebauungsplan detaillierter gefasst. Pflanzlisten gewährleisten die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze. Der Ausschluss von Nadelgehölzen sorgt für eine bessere Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild. Es ist weiterhin eine Mindestzahl von Bäumen (mit besonderer Berücksichtigung der Stellplatzflächen) zu pflanzen. In den nördlichen Randbereichen ist auf den von Bebauung freizuhaltenen Flächen eine Einsaat vorzunehmen sowie eine Baumreihe anzulegen. Der Umfang der Nachverdichtung ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die damit verbundene zusätzliche Versiegelung ist trotz der aufgeführten Flächengrößen im Vergleich zum tatsäch-

lichen Bestand als moderat einzustufen, da die bestehende Bebauung in vielen Fällen über das eigentlich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig Maß hinausgeht. In Verbindung mit den neu getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ist der Eingriff insgesamt als gering einzustufen.

Teilgebiet - Festsetzung	rechtsverbindlicher Bebauungsplan		Neuaufstellung	
	Fläche (m <sup>2</sup> )	davon voll versiegelt (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	davon voll versiegelt (m <sup>2</sup> )
Gewerbegebiet (GE)	36.940	22.164	44.870	35.896
Mischgebiet (MI)	3.370	1.011	3.280	1.640
Grünfläche (inkl. Verkehrsbegleitgrün)	9.670	0	1.630	0
neue Erschließungsstraße	3.910	3.910	4.110	4.110
<b>Summe</b>	<b>53.890</b>	<b>27.085</b>	<b>53.890</b>	<b>41.646</b>
bestehende "Brückenstraße" (Bereich des Sichtdreiecks)	5.620	—	1.682	—
<b>Summe</b>	<b>59.510</b>		<b>55.572</b>	

- 9.2.2.3 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung 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. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) sind hiervon betroffen. Es handelt sich nicht ausschließlich um ein Wohngebiet. Zudem ist die festgesetzte GRZ größer als 0,30. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.2.2.4 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:
- 9.2.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um naturferne und stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen wie Ziergehölzrabatten, Park- bzw. Intensivrasen, teil- oder vollversiegelte Flächen (gepflasterte Stellplätze, Hofflächen) und Straßenbegleitgrün. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von innerstädtischen Freiflächen (Parkrasen, Ziergehölze, einzelne Laubbäume)	Die größtenteils naturschutzfachlich geringwertigen innerörtlichen Freiflächen werden als Lebensraum durch die Überbauung zerstört.	Festsetzung von Pflanzgebieten und Pflanzlisten zur naturnahen Durchgrünung des Plangebietes	Eingriff unerheblich: Die Auswirkungen für dieses Schutzgut sind gering, da es sich um den Verlust von für Arten und Lebensgemeinschaften geringwertigen Flächen handelt.

9.2.2.6 Schutzgut Boden: Bei den unbebauten Flächen handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung findet ein Bodenabtrag statt. Die Bodenfunktionen gehen vollständig verloren.	Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Verwendung teilversiegelter Beläge	Eingriff erheblich

9.2.2.7 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses	Verwendung sickerfähiger Beläge; so weit auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich: Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken	Eingriff unerheblich: Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering. Die neu versiegelte Fläche ist klein. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird so weit als möglich im Gebiet versickert.

9.2.2.8 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen, teilweise Fällung einzelner Gehölze	verstärkte Aufheizung, weniger Luftfilterung, Frischluftproduktion und Beschattung	weiterhin ausreichende Durchgrünung durch Pflanzgebote auf Privatgrundstücken und Baumreihe entlang der "Brückenstraße"	Bei Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahme wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die überbauten Flächen klein sind und eine Mindestzahl von Gehölzen zu erhalten bzw. zu pflanzen ist.

9.2.2.9 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um Industrie- und Gewerbegebiete ohne besondere Eingrünung sowie um betriebsbezogene Wohngebäude mit vergleichsweise spärlicher Eingrünung im Hofbereich. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Errichtung von Baukörpern bzw. Anbauten oder Hof-, Stellplatz- oder Lagerflächen	Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erkennbar.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung	Eingriff unerheblich, da von der Landschaft nicht einsehbar.

9.2.2.10 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Im Hinblick auf das Schutzgut Boden erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für dieses Schutzgut (Kategorie II). Die Ausgleichsmaßnahmen sollten daher das Schutzgut Boden in besonderer Weise berücksichtigen.

9.2.2.11 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 Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).

9.2.2.12 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Boden und Wasser)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festset-

- zungen, Schutzgüter Boden und Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Boden)
  - Ausschluss von Mauern als Einfriedungen zur Erhaltung der Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - naturnahe Durchgrünung des Straßenraumes und der privaten Baugrundstücke (von Bebauung freizuhalten Fläche im Norden, Pflanzgebote und Pflanzlisten als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - landschaftstypische Gestaltung der Pflanzungen (Ausschluss von Nadelhecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft und angrenzend an den öffentlichen Raum als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Landschaftsbild)

9.2.2.13 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 für das Mischgebiet und den neuen Fußweg sowie von 0,5 für das Gewerbegebiet (Feld AI, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von insgesamt 16.375 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 7.965 m<sup>2</sup>. ( $0,4 \times 766 \text{ m}^2 + 0,5 \times 15.318 \text{ m}^2$ ).

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

Teilgebiet - Festsetzung	zusätzlich festgesetzte Fläche	zusätzl. versiegelbare Fläche im bereits festgesetzten Baugebiet	Summe	Kompensationsfaktor	erforderl. Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
Gewerbegebiet (GE)	7.930	7.388	15.318	0,5	7.659	GRZ von 0,60 auf 0,80
Mischgebiet (MI)	-90	656	566	0,4	226	GRZ von 0,30 auf 0,50
Verkehrsfläche	200	–	200	0,4	80	Fußweg neu festgesetzt
<b>Summe</b>	<b>8.040</b>	<b>8.044</b>	<b>16.084</b>		<b>7.965</b>	

9.2.2.14 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb

des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 1346 (Teilfläche) sowie den Fl.-Nrn. 1346/2, 1346/5 und 1346/6 der Gemarkung Rieder. Sie liegen etwa 7 km südöstlich der Stadt Marktoberdorf an der Grenze zum Gemeindegebiet von Stötten am Auerberg. Die nächsten Siedlungen sind der Auerberger Orts-Teil Heggen (etwa 1,2 km südöstlich) sowie der Marktoberdorfer Orts-Teil Sulzschneid (etwa 2 km westlich). Die Flächen liegen im Talraum der östlich verlaufenden "Geltlach" und grenzen südlich an einen der "Geltlach" zufließenden Graben an. Unmittelbar westlich schließt das "Schwindenmoos" an die Ausgleichsflächen an. Im westlichen Anschluss daran steigt das Gelände zu einer von Fichten geprägten Waldfläche hin ("Ochsenstall" und "Sibillenberg"), auf deren Plateau ebenfalls Moorflächen liegen. Das benachbarte "Schwindenmoos" ist eine Moorfläche, auf der bereits Renaturierungsmaßnahmen der Allgäuer Moorallianz durchgeführt wurden. Bei den Ausgleichsflächen selbst handelt es sich um eine bis zum letzten Jahr intensiv bewirtschaftete Wiese, die auf Grund ihrer Lage im Ried langfristig gesehen ein hohes naturschutzfachliches Aufwertungspotential aufweist. Die Böden sind entsprechend der anstehenden spät- und postglazialen Seesedimente und der hohen Grundwasserstände als Gley (Randbereiche), zum größten Teil jedoch als Nieder-, Übergangs- und Hochmoortorf ausgebildet.

9.2.2.15 Die auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen wurden in einem Orts-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu abgestimmt. Als Entwicklungsziel wurden die Reduktion des Nährstoffaustrags und der Torfmineralisation vereinbart. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter dem 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)"):

- Dauerhafte Bereitstellung der Flächen. Dies beinhaltet auch das Zulassen von Maßnahmen des Naturschutzgroßprojektes Allgäuer Moorallianz (wie z.B. Beweidung, Heublumenansaat, Oberbodenabschieben usw.) sowie das Zulassen von Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes zur Renaturierung der "Geltlach", wenn diese Maßnahmen anstehen.
- Hydrologische Sanierung der Wiesenfläche, d.h. Rückbau aller Drainagen und Anstau der Gräben durch einfache, kleine Wehre im Herbst/Winter 2010/2011. Der Graben im Norden ist auf ein Niveau von maximal 30 cm unter Gelände anzuheben. Alternativ kann auch nur der Wasserstand durch ein bzw. mehrere Wehre angehoben werden, so dass eine Wasserfläche im Grabenbereich entsteht.
- extensive Bewirtschaftung, d.h. dauerhafter Verzicht auf jegliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel; Beweidung ist möglich, jedoch nur in Rücksprache und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (Beweidungskonzept)
- Beweidung für ein Jahr (Jahr 2010)

Als Aufwertungsfaktor wurde der Faktor 0,25 vereinbart, d.h. dass die vierfache Menge des errechneten Ausgleichsbedarfes zur Verfügung gestellt werden muss (siehe nachfolgende Tabelle).

9.2.2.16 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt: Der Verlust von Lebensraum (innerstädtische Rasenfläche, einzelne Gehölze) und die zusätzliche Versiegelung (Nachverdichtung) werden durch die Schaffung eines vielfältigeren Lebensraumes ausgeglichen. Die extensive Nutzung fördert die Entwicklung bzw. Erhaltung eines natürlichen Bodengefüges. Die Wiedervernässung reduziert die Torfmineralisation und den Nährstoffaustrag aus der Fläche.

9.2.2.17 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Teilfläche der Fl.-Nr. 1346 und Fl.-Nrn. 1346/2, 1346/5 und 1346/6, Gemarkung Rieder	extern	beweidete Riedwiese im "Schwindenmoos"	dauerhafte Bereitstellung der Fläche für Maßnahmen der Alläuer Moorallianz und des Wasserwirtschaftsamtes; hydrologische Sanierung (Rückbau der Drainagen, Anstau der Gräben); extensive Bewirtschaftung (keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel); Beweidung für 1 Jahr	31.860
			anrechenbar mit einem Faktor von:	0,25
<b>Summe</b>				<b>7.965</b>

9.2.2.18 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der zugewiesenen Fläche exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

### 9.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.3.1 Da die Neuaufstellung bestehende Baugebiete (Misch- und Gewerbegebiete) betrifft, kommt nur der gewählte Standort in Frage.

### 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

#### 9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Arbeitshilfen "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Um-

weltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

9.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem o.g. Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

9.3.1.4 Im Rahmen des Termins zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 12.01.2010 gaben die Untere Naturschutzbehörde sowie die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu Stellungnahmen ab (siehe ergänzter Ergebnisvermerk vom 10.02.2010).

Vom Büro Sieber liegt eine schalltechnische Untersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 vom 13.04.2010 vor.

### **9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

9.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen, zur Beschaffenheit des Baugrundes sowie zum Grundwasserstand vor.

### **9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Marktoberdorf erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des neu aufgestellten Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden (z.B. Untere Naturschutzbehörde) angewiesen.

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

9.3.4.1 Es handelt sich um ein Mischgebiet (MI) mit einer zulässigen GRZ von 0,50 sowie um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,80. Der überplante Bereich umfasst 5,56 ha.



- 9.3.4.2 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des überplanten Bereiches. Östlich von Marktoberdorf liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf" (LSG-00030.01). In der Nähe der Kurfürstenallee befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop "Biotopstrukturen an der Luitpoldhöhe in Marktoberdorf" (Nr. 8229-0053-001). Im südlichen Stadtgebiet wurde ein weiteres Biotop kartiert ("Verlandungsvegetation im südwestlichen Siedlungsbereich von Marktoberdorf", Nr. 8229-0242-005).
- 9.3.4.3 Das überplante Gebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Marktoberdorf zwischen der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" im Süden und der Bundes-Straße B 472 ("Brückenstraße") im Norden. Die beiden Verkehrswege kreuzen sich östlich des Plangebietes und bilden dort dessen Abschluss. Im Westen schließt gewerbliche sowie Wohnbebauung an. Südlich der Bahnlinie befinden sich Sportplätze sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet wird von der "Iglauer Straße" erschlossen und ist bereits vollständig bebaut. Auf Grund der überwiegenden Bebauung befinden sich nur Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Plangebiet. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (zahlreiche Lärm-Quellen: Sport- und Freizeitanlagen, Gewerbegebiete, Straßen- und Schienenverkehr) und auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch zusätzliche Baukörper) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung wird das Gebiet wie bisher zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt. Eine stärkere Nachverdichtung ist nicht zulässig.
- 9.3.4.4 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf; naturnahe Durchgrünung des Straßenraumes und der privaten Baugrundstücke (Pflanzgebote und Pflanzlisten); Ausschluss von Mauern als Einfriedungen zur Erhaltung der Durchlässigkeit des Gebietes; landschaftstypische Gestaltung der Pflanzungen (Ausschluss von Nadelhecken). Als Ausgleichsmaßnahme wird eine moorige Riedwiese renaturiert.
- 9.3.4.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen Ausgleichsfläche auf den Fl.-Nrn. 1346 (Teilfläche), 1346/2, 1346/5 und 1346/6 der Gemarkung Rieder. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 7.965 m<sup>2</sup> und kann auf der viermal so großen Fläche (Kompensationsfaktor 0,25) vollständig abgedeckt werden.
- 9.3.4.6 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 9.3.4.7 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

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

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

10.1.1.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen als Straßenzäune aus ortsgestalterischen Gründen auf eine maximale Höhe von 2,30 m begrenzt.

## 10.2 Sonstige Regelungen

### 10.2.1 Abstandsflächen

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

### 10.2.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

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

### 10.2.3 Stellplätze

10.2.3.1 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich, denn es ist davon auszugehen, dass auf Grund der allgemein gestiegenen Motorisierung und der zu erwartenden Bevölkerungs-Struktur ein erhöhter Stellplatzbedarf vorliegen wird.

## 10.2.4 Werbeanlagen

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

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

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

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

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

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,56 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	0,33	5,9%
Bauflächen als GE	4,49	80,8%
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitflächen	0,74	13,3%

### 11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu
- 11.2.2.7 Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

### **11.3 Zusätzliche Informationen**

#### **11.3.1 Anhang**

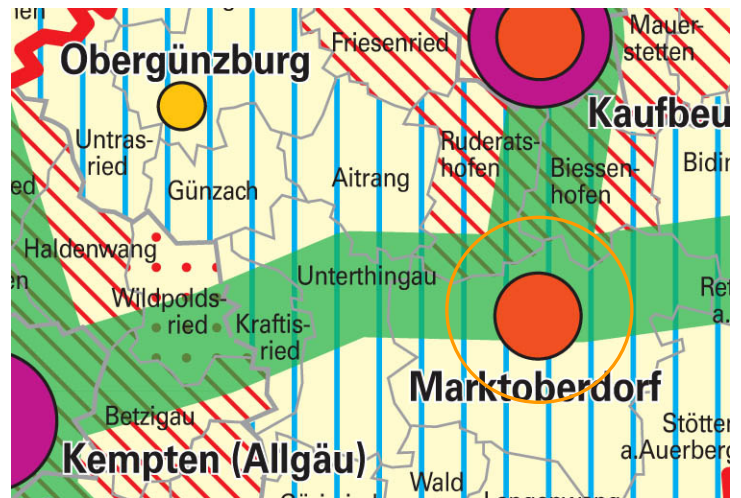
- 11.3.1.1 Lageplan mit den Bezugspunkten zur Emissionskontingentierung (Fassung vom 14.07.2010)

#### **11.3.2 Planänderungen**

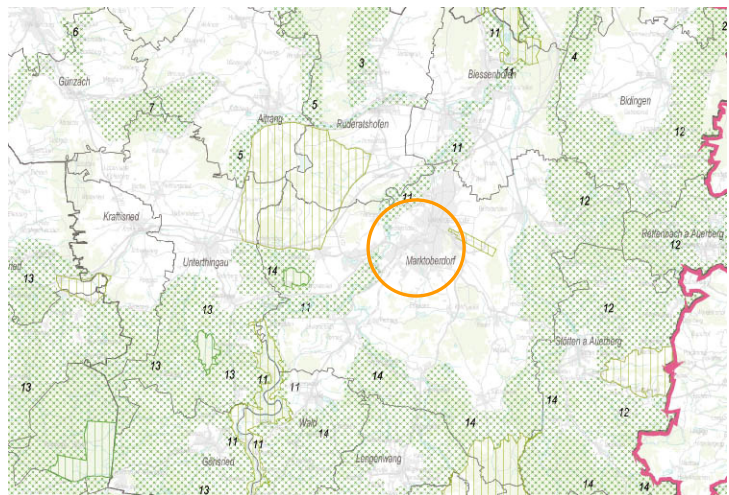
- 11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 14.07.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 26.07.2010 enthalten):
  - Anpassung der Planskizze zur Festsetzung der Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (Vergrößerung der externen Ausgleichsfläche)
  - Nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmales auf Fl.-Nr. 198 in Plan und Text sowie von Nebenbestimmungen für Einzelvorhaben bei der Überplanung von Bodendenkmälern im Text
  - Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises zu Telekom-Leitungen
  - Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises zum Bodendenkmal außerhalb des Geltungsbereiches in Plan und Text
  - Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
  - Aufnahme eines zusätzlichen, ergänzenden Hinweises
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

– redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (++++)



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gewerbliche Baufläche (GE) und gemischte Baufläche (MI)



Luftbild des Planungsgebietes südlich der "Brückenstraße" (B 472) und nördlich der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen".



Blick von Osten von der "Iglauer Straße" auf das westliche Planungsgebiet im Bereich des Gewerbegebietes 3.



Blick von Südwesten entlang der "Iglauer Straße" mit der bestehenden Bebauung.





Blick von Osten entlang der "Brückenstraße" über das westliche Planungsgebiet im Bereich des Gewerbegebietes 1 mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben.



Blick von Südosten auf die bestehende Bebauung im Bereich des Mischgebietes 2. Im Vordergrund die Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen".



Blick von Süden entlang der "Iglauer Straße" auf den Einmündungsbereich der "Iglauer Straße" in die "Brückenstraße" (B 472).



**14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 27.04.2009. Der Beschluss wurde am 26.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den .....

.....

(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 11.03.2010 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.06.2010 bis 02.07.2010 (Billigungsbeschluss vom 17.05.2010; Entwurfsfassung vom 26.04.2010; Bekanntmachung am 25.05.2010) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktoberdorf, den .....

.....

(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.01.2010 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 28.05.2010 (Entwurfsfassung vom 26.04.2010; Billigungsbeschluss vom 17.05.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine weitere Gelegenheit zur Stellungnahme wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 14.07.2010 gegeben.

Marktoberdorf, den .....

.....

(Herr Bürgermeister Himmer)

#### 14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 26.07.2010 über die Entwurfsfassung vom 14.07.2010.

Marktoberdorf, den .....  
(Herr Bürgermeister Himmer)

#### 14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Marktoberdorf, den .....  
(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" 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 .....  
(Herr Bürgermeister Himmer)

#### 14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Marktoberdorf, den .....  
(Herr Bürgermeister Himmer)

Plan aufgestellt am: 26.04.2010

Plan geändert am: 14.07.2010

Planer:

.....

(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, Lindau (B)

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

#### §4 Bestandteile der Satzung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14.07.2010. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 14.07.2010 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

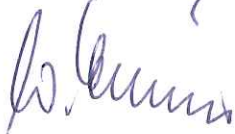
#### §5 Ordnungswidrigkeiten

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

#### §6 In-Kraft-Treten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den 02.09.2010



(Herr Bürgermeister Himmer)

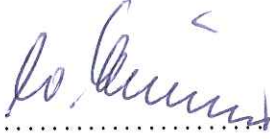


(Dienstsiegel)

**14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 27.04.2009. Der Beschluss wurde am 26.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktobersdorf, den 02.09.2010



(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 11.03.2010 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.06.2010 bis 02.07.2010 (Billigungsbeschluss vom 17.05.2010; Entwurfsfassung vom 26.04.2010; Bekanntmachung am 25.05.2010) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktobersdorf, den 02.09.2010



(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.01.2010 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 28.05.2010 (Entwurfsfassung vom 26.04.2010; Billigungsbeschluss vom 17.05.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine weitere Gelegenheit zur Stellungnahme wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 14.07.2010 gegeben.

Marktobersdorf, den 02.09.2010

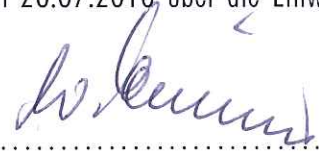


(Herr Bürgermeister Himmer)

#### 14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 26.07.2010 über die Entwurfsfassung vom 14.07.2010.

Marktoberdorf, den 02.09.2010



(Herr Bürgermeister Himmer)

#### 14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Marktoberdorf, den 02.09.2010

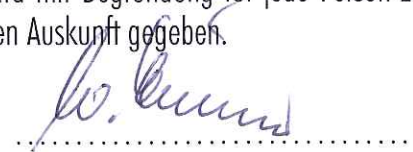


(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.09.10 ortsüblich bekannt gemacht. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" 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 02.09.2010

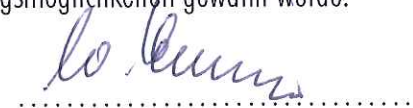


(Herr Bürgermeister Himmer)

#### 14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Marktoberdorf, den 02.09.2010



(Herr Bürgermeister Himmer)

Plan aufgestellt am: 26.04.2010

Plan geändert am: 14.07.2010

Planer:

..... i.A. K. Meyer .....

(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, Lindau (B)

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