

**Stadt Marktoberdorf**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72**

**„Ausstellungsfläche für Landmaschinen“**

**Textteil**

Fassung vom 18.01.2018

Planung:

Stadt Marktoberdorf  
Richard-Wengenmeier-Platz 1  
876161 Marktoberdorf

## **Inhaltsverzeichnis**

- A      Rechtsgrundlagen**
- B      Satzung**
- C      Begründung**
- D      Umweltbericht**

## **A Rechtgrundlagen**

- |   |  |
|---|--|
| <b>1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>                          | in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) |
| <b>2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b>                | in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). |
| <b>3. Planzeichenverordnung (PlanZV)</b>                | in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).                |
| <b>4. Bayerische Bauordnung (BayBO)</b>                 | in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl., S. 375)      |
| <b>5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)</b> | in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 355)       |
| <b>6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>            | in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)                    |
| <b>7. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)</b>    | vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)  |

## **B Satzung**

### **Präambel**

Aufgrund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 „Ausstellungsfläche für Landmaschinen“ in öffentlicher Sitzung am 19.03.2018 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Ausstellungsfläche für Landmaschinen“ umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1499/ 4, Gemarkung Marktoberdorf. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung.

### **§ 2 Bestandteile des Satzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Ausstellungsfläche für Landmaschinen“ besteht aus

- den Festsetzungen durch Planzeichen (Planzeichnung) Maßstab 1: 500 in der Fassung vom 18.01.2018
- den Festsetzungen durch Text (Textteil) in der Fassung vom 18.01.2018
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 1, in der Fassung vom Oktober 2017
- und Freiflächengestaltungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil 2) vom Oktober 2017.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

### **§ 3 Festsetzungen durch Text**

#### **1 Ausstellungsfläche**

Der in der Planzeichnung als „Ausstellungsfläche für Landmaschinen“ bezeichnete Bereich darf nur zur gewerblichen Ausstellung von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen und Zubehör (z. B. Schlepper, Hoflader, Futtererntemaschinen usw.) genutzt werden. Die Ausstellungsfläche darf nur in wasserdurchlässiger Bauweise als Schotterfläche oder Kiesfläche hergestellt werden. Eine wasserundurchlässige Gestaltung (z.B. Asphalt- oder Betonfläche), auch in Teilflächen, ist unzulässig. Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen im Bereich der Ausstellungsfläche ist unzulässig.

Die Oberkante der Ausstellungsfläche ist entsprechend der Höhenangaben in der Planzeichnung auszuführen.

Maschinentätigkeit und Fahrzeugbewegungen sind nur im Rahmen der zulässigen Nutzung (z. B. Aufstellen und Abfahren von Ausstellungsstücken, Funktionsvorführung, Probeanlassen, Probefahrten) und nur an Werktagen zu folgenden Zeiten zulässig: Montag bis Freitag von 7:30 bis 12 h und von 13 h bis 17 h sowie am Samstag von 9 h bis 12 h. Probefahrten dürfen nur auf öffentlichen Straßen stattfinden.

#### **2 Werbeanlage**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Fläche für Werbeanlage“ ist eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zu Zwecken der Bewerbung der Ausstellungsfläche zulässig. Sie darf in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> überschreiten. Eine Ausführung in grellen Farben ist nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf 5,0 m nicht überschreiten.

Die Emittierung von wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist nicht zulässig.

Weitere Werbeanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

#### **3 Private Grünfläche**

Der natürliche Geländeverlauf darf im Bereich der privaten Grünfläche nicht verändert werden.

#### **4 Einfriedungen**

Als Einfriedung ist ein Stahl-Gitterzaun mit einer Höhe bis maximal 2 m und einem Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Bundesstraße von 1,2 m zulässig. Der Zaun ist ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit für Tiere). Andere Arten der Einfriedung sind unzulässig.

## **5 Ausschluss der Genehmigungsfreistellung**

Art. 58 BayBO findet auf Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Anwendung (Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO).

## **6 Niederschlagswasser und Schutz von Grund und Boden**

Niederschlagswasser darf nicht gesammelt werden, sondern ist auf dem Baugrundstück breitflächig zu versickern. Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

## **7 Grünordnung**

### **7.1 Private Grünflächen**

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Wiese

Im Kronenbereich der Baumreihe sowie nordwestlich der Ausstellungsfläche sind artenreiche Wiesenflächen herzustellen.

Grünstreifen unter Baumbestand: Ansaat mit gebietsheimischen Saatgut „Schattsaum“, 40 % Blumen + 60 % Gräser, Pflege in mehrjährigen Abstand im späten Herbst.

Grünfläche zwischen Ausstellungsfläche und Hecke: Etablierung einer artenreiche Wiese durch partielle Ansaat auf ca. 25 % der Fläche; Saatgut: gebietsheimische Blumenwiese 50 % Kräuter + 50 % Gräser, Pflege 2-3 malige Mahd ab Juni.

### **7.2 Anpflanzungen von Bäumen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die in der Planzeichnung zur Eingrünung und Gestaltung der privaten Grünfläche dargestellten Gehölze zu pflanzen. Hierfür sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930).

#### *Artenliste*

Soweit erhältlich ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Das Forstvermehrungsgesetz (FoVG) ist zu beachten. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesicherte Pflanzen zu verwenden.

Bäume 1. Wuchsklasse, Pflanzqualität H 3 xv mB, STU 16-18

Tilia cordata	Winter-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Bäume 2. Wuchsklasse, Pflanzqualität H 3 xv mB, STU 16-18

Prunus avium	Vogel-Kirsche
--------------	---------------

### **7.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Entlang der Nordwestgrenze soll zum Ausgleich der der Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ein 5 m breiter Heckenstreifen angelegt werden.

Der Grenzabstand von Pflanzen gem. Art. 47 Abs. 1 AGBGB ist einzuhalten.

Bäume 2. Wuchsklasse bzw. Großstrauch, Pflanzqualität vHei mB, 100-125 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
----------------	------------

Sträucher, Pflanzqualität, vStr 2 xv, 3-6 vTr., 60-100

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **§ 4 Hinweise**

### **1 Denkmalschutz**

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

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, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 50, email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

### **2 Bodenschutz**

Die Versiegelung ist gering zu halten. Ggf. schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei den Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt vorzulegen.



## § 5 Ordnungswidrigkeiten

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

## § 6 Inkrafttreten

Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.03.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 "Ausstellungsfläche für Landmaschinen" in der Fassung vom 18.01.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Marktoberdorf, *21.03.2018*



.....  
Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell



7. Ausgefertigt

Stadt Marktoberdorf, den *22.03.2018*



.....  
Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 "Ausstellungsfläche für Landmaschinen" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *17.4.2018* mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Marktoberdorf zu den üblichen Geschäftszeiten bereitgehalten.

Stadt Marktoberdorf, den



.....  
Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell

## **C Begründung**

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient zur Ausweisung einer Ausstellungsfläche für Landmaschinen (Schlepper, Hoflader, Futtererntemaschinen etc.) eines örtlichen Unternehmens. Auf diese Weise soll das Unternehmen die Möglichkeit bekommen, sich weiterzuentwickeln, da das bisherige Firmengrundstück keinen freien Platz mehr aufweist. Gebäude werden nicht ermöglicht.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum, Vermeidung von Nutzungskonflikten

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **2 Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Marktoberdorf zwischen Füssener Straße und Reckenschwangweg. Es ist im Nordosten von der Füssener Straße und angrenzend teilweise Wohnbebauung, im Süden/ Osten vom Reckenschwangweg mit anschließend geplante Gewerbegebiet und im Nordwesten von Wohnbebauung sowie gewerblicher Nutzung umgeben.

Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1499/4, Gmgk. Marktoberdorf, mit einer Größe von 0,3 ha.

Das Gelände fällt in Richtung Füssener Straße ab und ist momentan als Wiese genutzt. Entlang der Füssener Straße besteht eine Baumreihe aus Eschen. Auf der restlichen Teilfläche des Flurstücks 1499/ 4 außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Gebäude der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke (vwew).

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm 2013**

Laut Landesentwicklungsprogramm 2013 liegt die Stadt Marktoberdorf landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum und fungiert selbst als Mittelzentrum

Folgende Ziele (Z, Anpassungspflicht) und Grundsätze (G, Vorgaben für die Abwägung) sind relevant:

- 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist

nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

– 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er

- seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird,
- seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Zur Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

– 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

– 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

– 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

– 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, sondern entspricht mit der direkt an Bebauung/ Nutzung anschließenden Ausstellungsfläche weitgehend den Zielen der Landesplanung.

## 3.2 Regionalplan

Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007) maßgeblich. Im Regionalplan Allgäu befindet sich die Stadt Marktoberdorf als Mittelzentrum an den Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung sowohl zwischen Kempten und München als auch Richtung Norden Richtung Kaufbeuren/ Buchloe.

– A I 1 (G): Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

– B II 1.1. (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Aussagen des Regionalplanes, sondern entspricht mit der Nutzung des Planungsgebietes als Ausstellungsfläche weitgehend den Zielen des Regionalplanes.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.04.2002) der Stadt Marktoberdorf wird die überplante Fläche als Mischgebiet (Mi) dargestellt. Entlang der Füssener Straße wird eine Baumreihe dargestellt. Des Weiteren ist die Fläche als Fläche mit Versorgungsanlagen dargestellt, was die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Funktionsgebäude der vwew GmbH betrifft.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich einerseits beim Vorhaben um eine gewerbliche Nutzung handelt, die in einem Mischgebiet zulässig ist, andererseits die Baumreihe erhalten bleibt.

### **3.4 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

## **4 Städtebaulicher Entwurf bzw. Gestaltung der Fläche**

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine ergänzende Betriebsfläche für die Fa. Johannes Schmid, die Flächen für die Ausstellung der Produkte benötigt. Der Entwurf richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und nach den Anforderungen an eine Ausstellungsfläche, um die Produkte möglichst günstig ausstellen zu können. Die Geländeoberfläche, die von der Füssener Straße Richtung Süden zum Reckenschwangweg ansteigt, wird beibehalten, da so die Ausstellungsstücke geeignet präsentiert werden können. Die Fläche wird als Schotterfläche mit wassergebundenem Wegebelaag ausgeführt.

## **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Durch die im Folgenden erläuterten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

sowie zur Grünordnung wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben städtebaulich und landschaftlich in die Umgebung und den Standort einfügt.

## **5.1 Ausstellungsfläche**

Der Bereich des Vorhabens wird entsprechend dem Gebietscharakter eines Mischgebiets als gewerblich genutzte Ausstellungsfläche für Landmaschinen festgesetzt. Damit fügt sich diese Fläche in die umliegende, vielfältig als Wohn- und Gewerbegebiet genutzte Bebauung ein. Weder Bebauung noch Garagen oder Nebenanlagen sind auf der gesamten Ausstellungsfläche möglich. Die Ausstellungsfläche nimmt etwas weniger als die Hälfte des Geltungsbereiches ein.

## **5.2 Werbeanlage**

Die Höhe des Werbepylons ist mit einer absoluten Höhe von maximal 5,0 über der Geländeoberfläche festgesetzt, damit die Werbeanlage am Ortsrand nicht überdimensioniert erscheint. Die Werbeanlage ist so positioniert, dass der Reckenschwangweg nicht wie eine private Betriebszufahrt erscheint.

## **6 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Reckenschwangweg, der von der Füssener Straße abzweigt und sich zwischen Hauptbetriebsgelände und geplanter Ausstellungsfläche befindet.

Die Sichtflächen werden eingehalten. Sie werden nicht dargestellt, da sich die Einfahrt von der Füssener Straße in den Reckenschwangweg im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Gewerbegebiet Saliterstraße“ befindet.

Eine Erschließung mit Strom, Wasser oder Gas ist nicht vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf der wassergebunden ausgestalteten Ausstellungsfläche bzw. im Grünstreifen entlang der Füssener Straße versickert.

## **7 Immissionsschutz**

Eine schalltechnische Untersuchung wurde nicht durchgeführt, da aus der geplanten Nutzung des Vorhabenträgers zu ersehen ist, dass keine ständigen und dauerhaften Lärmemissionen von der Vorhabensfläche ausgehen werden:

Auf der Vorhabensfläche werden keine bis max. 20 Ausstellungsstücke zum Anschauen präsentiert. Die Geräte werden ausschließlich während der Betriebszeiten Montag bis Freitag von 7.30 h bis 12 h und 13 h bis 17 h, sowie am Samstag von 9 h bis 12 h angefahren, abgestellt oder abgefahren. Maschinenbewegungen finden nur gelegentlich statt. Es ist maximal mit 10 Fahrbewegungen am Tag zu rechnen, wobei saisonal- und witterungsbedingt tageweise keine Bewegungen stattfinden werden. Etwaige Probefahrten werden beginnend an der Ausstellungsfläche auf öffentlichen Straßen durchgeführt.

## **8 Grünordnung**

### **8.1 Bestandsbeschreibung**

Die geplante Ausstellungsfläche wurde bis vor kurzem überwiegend intensiv genutzt. In den nördlichen und westlichen Randbereichen befinden sich nitrophile Hochstaudenfluren bzw. Altgrasfluren. Parallel zur Füssener Straße befindet sich eine Eschenreihe.

Der überplante Bereich ist durch seine Lage zwischen zwei Straßen vorbelastet. Die Wiesenflächen und Krautfluren haben für Natur und Landschaft eine geringe, die Baumreihe eine mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich durch Befestigung und Aufstellung des Werbepylons insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Biotope aus.

Weitere Einzelheiten zum vorhandenen Zustand und Bestand sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Umweltbericht stellt zudem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter, Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild dar.

### **8.2 Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild**

Da die Baumreihe entlang der Füssener Straße nahezu erhalten wird, nur der Werbepylon eine Höhenentwicklung aufweist und etwa die Hälfte des Geltungsbereiches als Grün- und Ausgleichsfläche beibehalten bzw. entwickelt wird, ist eine Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild gegeben.

### **8.3 Eingriffsregelung**

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung und die detaillierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB erfolgen im Umweltbericht in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Aus der Berechnung des Eingriffs in Anlehnung ab den Leitfaden ergibt sich ein Bedarf von 375 m<sup>2</sup> naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

## 9 Städtebauliche Bilanz

Ausstellungsfläche gekiest + Werbepylon	1.250 m <sup>2</sup>	46 %
Ausgleichsfläche	375 m <sup>2</sup>	14 %
Private Grünfläche	1.085 m <sup>2</sup>	40 %
Geltungsbereich gesamt	2.710 m <sup>2</sup>	100 %

## **D Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Durch den Bebauungsplan wird eine Ausstellungsfläche für Landmaschinen (z. B. Hoflader, Schlepper, Futtererntemaschinen) für ein ortsansässiges Unternehmen am östlichen Ortsausgang Richtung Füssen ausgewiesen.

Die Fa. Johannes Schmid Landmaschinen hat ihren Betriebsstandort am Reckenschwangweg und ist räumlich stark begrenzt. Zur Ausstellung von Landmaschinen soll schräg gegenüber zum Betriebsstandort zwischen Reckenschwangweg und Füssener Straße auf einer Teilfläche des Flurstücks 1499/4, Gmgk. Marktoberdorf, eine Ausstellungsfläche errichtet werden. Die Fläche soll auf 1.250 m<sup>2</sup> als Kiesfläche ausgestaltet werden. Im Bereich Ecke Füssener Straße und Reckenschwangweg soll der vor dem bisherigen Betriebsstandort errichtete Werbepylon versetzt werden. Die Bäume im Bereich der Füssener Straße wurden im Winter 2017 bereits ausgelichtet und bleiben größtenteils bestehen. Die Ausgleichsflächen werden an der westlichen Grundstücksfläche errichtet.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Marktoberdorf zwischen Füssener Straße und Reckenschwangweg. Es ist im Nordosten von der Füssener Straße und angrenzend teilweise Wohnbebauung, im Süden/ Osten vom Reckenschwangweg mit anschließend großem geplantem Gewerbegebiet und im Nordwesten von Wohnbebauung sowie gewerblicher Nutzung umgeben.

Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1499/4, Gmgk. Marktoberdorf, mit einer Größe von 0,3 ha. Auf dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden restlichen Grundstück befindet sich ein Gebäude der Vereinigten Wertach Elektrizitätswerke GmbH (vwew GmbH).

Das Gelände fällt in Richtung Füssener Straße ab und ist momentan als Wiese genutzt. Entlang der Füssener Straße besteht eine Baumreihe aus Eschen. Auf der restlichen Teilfläche des Flurstücks 1499/ 4 außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Gebäude der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke (vwew GmbH).

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum zu § 2 Abs. 4 und § 2 a zu erstellen.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Entlang der Füssener Straße sind die Eschen als ökologisch wertvolle Landschaftselemente dargestellt. Die Baumreihe wurde bereits ausgelichtet, bleibt größtenteils aber bestehen. Ersatzpflanzungen sind vorgesehen und festgesetzt.



Biotope, Natura2000-Gebiete, Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB**

Im nachfolgenden Kapitel wird im Rahmen der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung die aktuelle Umweltsituation im Plangebiet dargestellt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Naturhaushalts im Untersuchungsraum ermittelt. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potentiellen Auswirkungen erfasst und bewertet werden können. Er umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie sein direktes Umfeld.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen verbal argumentativ mittels einer fünfstufigen Skala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch). Nicht betroffene Schutzgüterfunktionen werden als „nicht relevant“ in der Gesamtbewertung bezeichnet. Bei den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt - soweit dies sinnvoll ist - anhand der baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

### **2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

#### **2.1.1 Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen**

##### **Beschreibung**

Nördlich der Füssener Straße sowie westlich des Geltungsbereiches findet Wohnnutzung statt. Der geringste Abstand von Wohngebäuden zur Ausstellungsfläche beträgt in Richtung Westen ca. 35 m. Die vorhandene Wohnbebauung ist durch die vorhandene verkehrliche und gewerbliche Nutzung bereits vorbelastet, so dass bereits Lärm- und Schadstoffimmissionen auf der Fläche bestehen.

##### **Bewertung**

Wohnnutzungen weisen auf eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch hin. Aufgrund des Abstands von 35 m zur Ausstellungsfläche und der vorhandenen Vorbelastung wird die Bedeutung als mittel eingeschätzt.

##### **Auswirkungen**

*bau-, anlage- und betriebsbedingt*

Während der Bauphase, die aufgrund der kleinen Fläche, nur kurz ist, kommt es kurzfristig zu einer Erhöhung der Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen. Während des Ausstellungsbetriebs werden hin und wieder neue Maschinen ausgestellt und angefahren, andere abgefahren. Da Dauer und Frequenz dieser Fahrbewegungen (max. 10 am Tag) insgesamt nur sehr gering sind und auch im Vergleich zu den Fahrbewegungen und damit vorhandenen Emissionen des benachbarten großflächigen Gewerbegebietes vernachlässigbar sind, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch zusätzliche Emissionen als gering

eingeschätzt.

### **Eingriffserheblichkeit**

Aufgrund der geringen Fahrzeugbewegungen auf der Ausstellungsfläche wird die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Mensch als gering eingeschätzt.

### **2.1.2 Erholung**

Eine Erholungsnutzung findet im Geltungsbereich aufgrund Lage, Struktur, geringer Größe und fehlender Infrastrukturausstattung nicht statt, daher wird die Bedeutung für die Erholung als nicht relevant bewertet.

## **2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

### **Beschreibung**

#### *Pflanzen*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen folgende Lebensraumtypen vor:

- Intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenausstattung
- Artenarme Unkrautfluren entlang der Straße und im Bereich der Bäume
- Baumreihe aus überwiegend Eschen

#### *Tiere*

Eine detaillierte faunistische Untersuchung wurde aus folgenden Gründen nicht durchgeführt:

- Es gab keine Hinweise auf besondere Artvorkommen.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der benachbarten Verkehrswege (Füssener Straße, Reckenschwangweg, Gewerbegebiet) Bundesstraße B 16 im Osten) stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als ungeeignet erscheinen.
- Für das Vorhaben werden keine naturschutzfachlich interessanten Lebensräume und Strukturen beeinträchtigt. Die vorhandenen Eschen werden weitgehend beibehalten und teilweise durch Neuanpflanzungen ersetzt.
- Die Größe des Geltungsbereiches ist sehr gering und bleibt in Teilen erhalten.

### **Bewertung**

Aufgrund der vorhandenen Artenausstattung und der Nutzungsintensität hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

### **Auswirkungen**

#### *bau-, anlage- und betriebsbedingt*

Durch die Herstellung der Kiesfläche wird die vorhandene Vegetation entfernt. Somit ergibt sich ein Lebensraumverlust, der aber aufgrund der geringen Größe nicht erheblich ist. Die

vorhandenen Baumstrukturen werden überwiegend erhalten, gefälltte Bäume werden ersetzt. Durch die Pflanzung einer Hecke und dem Einbringen zusätzlicher Wiesenarten (Ansaat) kommt es in Teilen kleinflächig zu einer Strukturhöhung und einer verbesserten Lebensraumausstattung.

### **Eingriffserheblichkeit**

Da die Bäume erhalten bleiben und nur eine kleine, artenarme Grünlandfläche verlorengeht, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere gering.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **Beschreibung**

Im Planungsgebiet liegen natürlicherweise fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies bis -schluffkies vor. Es ist davon auszugehen, dass die Randbereiche durch die Bebauung (vwew-Gebäude, Straßen) randlich anthropogen überprägt bzw. verändert wurden. Hier ist es voraussichtlich durch die Baumaßnahmen zu Auffüllungen, Verdichtungen und Veränderung der Deckschichten bzw. des Bodenaufbaus gekommen.

### **Bewertung**

Die Braunerden haben relativ hohe Bedeutung für die Speicher- und Reglerfunktion sowie Ertragsfunktion. Die Lebensraumfunktion der Böden auf dieser Teilfläche ist jedoch als relativ gering einzustufen. In den veränderten Bodenbereichen ist mit eingeschränkten Bodenfunktionen zu rechnen.

### **Auswirkungen**

*Bau-, anlage- und betriebsbedingt*

Auswirkungen der Ausstellungsfläche sind die kleinflächige Beseitigung von anstehendem Oberboden (ca. 1.250 m<sup>2</sup>) und die irreversible Beeinträchtigung der natürlichen Bodenschichtung sowie die Verdichtung und Herstellung der Kiesfläche. Eine Vollversiegelung findet nicht statt.

### **Eingriffs-Erheblichkeit**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch kleinflächige Errichtung einer Ausstellungsfläche nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind insgesamt gering einzuschätzen.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung**

Es befinden sich keine Oberflächen im Geltungsbereich und dessen Umgebung.

Die Höhe des Grundwassers ist nicht bekannt. Aufgrund des Reliefs - das benachbarte westliche Grundstück liegt mehrere Meter tiefer -, ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

### **Bewertung**

Die Bedeutung des Schutzgutes Wassers wird als gering eingeschätzt.

### **Auswirkungen**

Durch die Entfernung des Oberbodens wird der Grundwasserflurabstand reduziert und die oberste Filterschicht entfernt. Aufgrund des erwarteten hohen Grundwasserflurabstands sind die Auswirkungen jedoch gering einzuschätzen. Da es zu keiner Vollversiegelung im Geltungsbereich kommt, bleibt die Grundwasserneubildungsrate nahezu gleich.

### **Eingriffserheblichkeit**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen durch die Planung werden als sehr gering eingeschätzt.

## **2.5 Schutzgut Klima/ Luft**

### **Beschreibung**

Das Klima im Planungsbereich ist kühl und feucht. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt zwischen 6 und 7 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 1.100 und 1.300 mm/ Jahr.

Die vorhandene Wiesenfläche ist ein kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet. Im Planungsbereich dienen die vorhandenen Bäume als Frischluftproduzenten. Der Geltungsbereich ist durch die Lage entlang der Füssener Straße und in der Nähe von Gewerbetrieben durch Immissionen vorbelastet.

### **Bewertung**

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und dessen Lage am Ortsrand entlang einer Haupterschließungsstraße sind dessen Klimafunktionen gering.

### **Auswirkungen**

#### *baubedingt*

Im Zuge der Baumaßnahmen für die Herstellung der Ausstellungsfläche kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse und Staubbildung durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs kommen. Diese Auswirkungen treten nur zeitlich und räumlich stark begrenzt auf. Folglich werden diese als gering eingestuft.

#### *anlage- und betriebsbedingt*

Der Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche innerhalb der Erweiterungsfläche ist hinsichtlich der Auswirkungen auf das Kleinklima nur von relativ geringer Beeinträchtigungsintensität. Emissionen während der Aufstellung und des Abtransports der Ausstellungsstücke treten nur selten auf.

### **Eingriffserheblichkeit**

Aufgrund der geringen Größe und der geplanten Nutzung ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene auszugehen. Die Auswirkungen werden als sehr gering eingeschätzt.

## **2.6 Landschaftsbild**

### **Beschreibung**

Der Geltungsbereich und seine direkte und weitere Umgebung sind durch seine hohe Nutzungsintensität durch Wohnen, Gewerbe und Verkehr geprägt. Natürliche, zusammenhängende Lebensräume gibt es nicht.

### **Bewertung**

Der Geltungsbereich und seine Umgebung hat für das Schutzgut Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung.

### **Auswirkungen**

*bau-, anlage- und betriebsbedingt*

Auf weniger als 50 % des Geltungsbereiches wird die Nutzung von einer Wiese zu einer gekiesten Ausstellungsfläche verändert. Eine Geländeänderung findet nicht statt. Der Werbepylon erhält als einzige Bebauung eine Höhe von max. 5m und liegt damit unter den Gebäuden in der Nachbarschaft. Die Baumreihe bleibt bestehen. Durch die Eingrünung entlang der Westgrenze wird die Ausstellungsfläche ins Orts- und Landschaftsbild eingebunden bzw. wird ein Sichtschutz installiert.

### **Eingriffserheblichkeit**

Da durch die Planung keinen größeren Veränderungen der Geländeoberfläche vorgenommen werden, sowie keine Gebäude errichtet werden und nur ein Teil des Geltungsbereiches baulich verändert wird, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.

## **2.7 Sach- und Kulturgüter**

Sach- und Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## **2.8 Emissionen/ Abfälle/ Abwässer**

Durch die Nutzung als Ausstellungsfläche für Landmaschinen sind keine besonderen Emissionen, Abfälle oder Abwässer zu erwarten.

## **2.9 Erneuerbare Energien**

Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als Ausstellungsfläche ist eine Nutzung erneuerbarer Energien nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll.

## **2.10 Unfälle und Katastrophen**

Bei einer sachgerechten Nutzung der Ausstellungsstücke sind keine Unfälle oder Katastrophen auf die Belange des § 1 Abs. 7 Buchstaben a bis d und i zu erwarten.

### **2.11 Kumulierung mit Auswirkungen von benachbarter Plangebietes**

Im Anschluss an den Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planung befindet sich der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Saliterstraße“. Hier werden auf mehr als 10 ha Gewerbeflächen entwickelt. Flächenverbrauch und Eingriffsintensität werden hier bedeutend größer sein, so dass hier folglich größere Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Die Auswirkungen des Vorhabens für die Entwicklung einer Ausstellungsfläche werden hier als nicht kumulativ wirkend, sondern unerheblich eingeschätzt.

### **2.12 Klimarelevanz**

Da es bei der Nutzung als Ausstellungsfläche aufgrund der seltenen Maschinenbewegungen zu geringen Emissionen kommen, und nur eine geringe Fläche in Anspruch genommen wird, ist die Klimarelevanz des Vorhabens als unbedeutend zu betrachten.

### **2.13 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So entstehen z. B. durch Entfernung der Oberbodenschicht Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Es ergeben sich dadurch jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

## **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Teilfläche des Flurstücks 1499/ 4 als Wiesenfläche bestehen. In der südlichen Nachbarschaft wird in naher Zukunft das Gewerbegebiet Saliterstraße entwickelt werden. Hier finden bereits jetzt zahlreiche Fahrbewegungen und Vorarbeiten statt.

Bei den einzelnen Schutzgütern würden sich bei Nichtdurchführung der Planung keine umweltbezogenen Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ergeben.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen**

### **4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **Schutzgut Boden**

- Es findet keine Vollversiegelung auf der Fläche statt. Die Ausstellungsfläche erhält einen kiesigen, wasserdurchlässigen Belag.
- Es findet nur ein geringer Bodenabtrag auf einer Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> statt.

#### **Schutzgut Wasser**

- Das anfallende Niederschlagswassers wird vollständig auf der Fläche selbst versickert. Es kommt zu keiner Veränderung der Grundwasserneubildung.

#### **Schutzgut Klima/ Luft**

- Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches verbessern das Kleinklima geringfügig.

#### **Schutzgut Arten und Biotope**

- Die vorhandenen Wiesenflächen werden teilweise zu einer artenreichen, strukturreichen, extensiv genutzten Wiesenfläche entwickelt.
- Die Eschenbaumreihe wurde im Rahmen einer Begehung im Winter/ Frühjahr 2016 gepflegt, einige Bäume wurden gefällt. Die gefällten Bäume werden durch Ersatzpflanzungen ersetzt. Die Bestandsbäume werden erhalten u. a. durch ausreichend Abstand im Wurzelbereich.
- Durch das Einbringen von Bäumen und Sträuchern wird der Strukturreichtum im Geltungsbereich erhöht.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Es kommt zu keiner Veränderung der Geländeoberfläche, da die Oberfläche beibehalten wird und ausschließlich der Werbepylon errichtet wird.
- Durch die Entwicklung einer Heckenstruktur wird ein Sichtschutz aus Richtung Westen installiert.
- Die vorhandene Baumreihe bleibt erhalten bzw. wird noch ergänzt.

#### **Schutzgut Mensch**

- Die Fläche wird von Westen (Wohnnutzung) mit einer Hecke eingegrünt.

## **4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs für den verbleibenden Eingriff erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

### **4.2.1 Erfassen des Eingriffs**

Da keine Grundflächenzahl festgesetzt ist, wird aufgrund der Inanspruchnahme von knapp der Hälfte des Geltungsbereiches die Grundflächenzahl 0,5 angenommen.

Tabelle 1: Erfassen des Eingriffs

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Typ Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Eingriffsfläche
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	0,5	Typ A Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	1.250 m <sup>2</sup>

#### 4.2.2 Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Vom Eingriff betroffen sind ausschließlich strukturarme, intensiv als Grünland genutzte Flächen. Die Baumreihe ist von der baulichen Nutzung nicht betroffen. Zum Schutz des Wurzelbereiches wird ausreichend Abstand von den Bäumen belassen.

Die Bewertung des Ausgangszustandes unter Punkt 2 und in Anlehnung an die Listen 1a und b des Leitfadens (BayStMLU 2003) ergibt, dass es sich bei den im Planungsgebiet vorhandenen Wiesenflächen um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt. Die Eschenbaumreihe erhält eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

In Tabelle 2 kann damit der Ausgleichsbedarf zusammenfassend ermittelt werden.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Beeinträchtiger Lebensraumtyp	Feld	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche
Intensiv genutztes Grünland Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kat. I)	AI	0,3	1.250 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht somit ein Ausgleichsflächenbedarf von 375 m<sup>2</sup>. Die Wahl eines Eingriffsfaktors an der der Untergrenze der Spanne für Eingriffe des Typs A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in ein Gebiet mit geringer Bedeutung kann, wie folgt, begründet werden:

- Es findet keine Vollversiegelung statt, es werden keine Gebäude errichtet. Somit ist die Eingriffsintensität gering.
- Es erfolgt eine Aufwertung der nichtgenutzten Flächen in höherwertige Grün- und Gehölzflächen.

#### 4.2.3 Ausgleichskonzept und Flächenbilanz

Der Ausgleich in Höhe von 375 m<sup>2</sup> findet im Geltungsbereich an der westlichen Grenze statt. Die Fläche ist bisher intensiv als Grünland genutzt.

##### *Maßnahmen*

Entlang der Nordwestgrenze wird zum Ausgleich der Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ein 5 m breiter Heckenstreifen angelegt werden.

##### *Artenliste*

Bäume 2. Wuchsklasse bzw. Großstrauch, Pflanzqualität vHei mB, 100-125 cm

Acer campestre                      Feld-Ahorn

Sträucher, Pflanzqualität, vStr 2 xv, 3-6 vTr., 60-100

Cornus sanguinea                  Blut-Hartriegel

Corylus avellana                    Haselnuss

Crataegus monogyna                Eingrifflicher Weißdorn



Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **5 Planungsalternativen**

Planungsalternativen wurden nicht untersucht, da es bei dem Vorhaben um einem dem Betriebsgelände der Fa. Johannes Schmid vorgelagerten Fläche handelt. Eine Ausstellungsfläche weiter vom Hauptbetrieb entfernt wäre nicht zielführend.

## **6 Beschreibung der Methode und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

### *Methodik*

Der Untersuchungsraum wurde wirkungsspezifisch abgegrenzt und umfasst diejenigen Bereiche, in denen sich direkte Auswirkungen durch das geplante Vorhaben selbst oder mögliche indirekte Auswirkungen ergeben können.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange entsprechend dem Baugesetzbuch behandelt. Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter und sonstiger Umweltbelange erfolgte in qualitativ verbaler Form.

Eine Sichtung vorhandener Planungsvorgaben wie Biotopkartierung oder Flächennutzungsplanung sowie eine Bestandsaufnahme ergab keine Notwendigkeit für vertiefende fachspezifische Untersuchungen. Auch für die anderen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser) lagen keine vertiefenden Untersuchungen vor, da diese aufgrund des geplanten Vorhabens und der Kleinflächigkeit nicht für nötig erachtet wurde.

Die zu erwartenden Auswirkungen wurden je nach Notwendigkeit in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Es wird eine fünfstufige Skala zur Bewertung der Auswirkungen mit den Stufen, „sehr geringe“, „geringe“, „mittlere“ und „hohe“ und „sehr hohe“ Erheblichkeit angewendet. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Bei nicht ausgleichbaren Auswirkungen erfolgt grundsätzlich eine höhere Einstufung.

Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003). Die Ausgleichsmaßnahmen können im Geltungsbereich selbst erfolgen.

### *Schwierigkeiten und Kenntnislücken*

Schwierigkeiten liegen nicht vor.

Nähere Untersuchungen zur Ermittlung der faunistischen Artausstattung wurden aufgrund der Bestandssituation nicht für erforderlich erachtet.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund der geplanten geringen Nutzungsintensität des Vorhabens nicht durchgeführt.

## **7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)**

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Qualität und Funktionserfüllung (Landschaftsbild, Randeingrünung/ Durchgrünung/ Ausgleich) in angemessenen Zeitabständen zu kontrollieren.

Es ist zu kontrollieren, ob das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche versickert werden kann.

Die Ausführung und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen sollen in regelmäßigen Abständen kontrolliert werden.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll auf ca. 0,15 ha eine Ausstellungsfläche für Landmaschinen für ein ortsansässiges Unternehmens ermöglicht werden. Der Geltungsbereich befindet in Nachbarschaft zu gewerblich und wohngenutzten Flächen und liegt am östlichen Ortsausgang zwischen Füssener Straße und Reckenschwangweg.

Die in der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ermittelten Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 3 zusammengefasst. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind dabei in der 5-stufigen Skala von sehr geringer Erheblichkeit bis sehr hoher Erheblichkeit sowie nicht betroffen aufgeführt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind dabei berücksichtigt.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut/ Umweltbelang	Umweltbelang	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtergebnis
Mensch und seine Gesundheit		gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt		gering	gering	gering	gering
Boden		gering	gering	gering	gering
Wasser		sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering
Klima/ Luft		sehr gering	sehr gering	sehr gering	sehr gering
Landschaftsbild		gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter		nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant

Aufgrund der geringen Eingriffsfläche und Eingriffsintensität sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt sehr gering bzw. gering. Die Schutzgüter Sach- und Kulturgüter sind

nicht betroffen.

Minimierungsmaßnahmen des Eingriffs sind insbesondere die Vorkehrungen zur Gestaltung und Einbindung der Ausstellungsfläche in das Orts- und Landschaftsbild, zur Verbesserung der Biotopausstattung sowie zur Erhaltung des Wasserkreislaufs durch die Verwendung wasser-durchlässiger Beläge.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin intensiv als Wiesenfläche genutzt. Wesentliche Änderungen für die Schutzgüter ergäben sich nicht. Der Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft erfolgt im Geltungsbe-reich durch Pflanzung einer Hecke.

Schwierigkeiten sowie Kenntnislücken ergeben sich nicht bzw. sind begründbar.

Maßnahmen für das Monitoring sind insbesondere die Kontrolle der Entwicklung der Grün- und Ausgleichsflächen.

## **9 Literatur**

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298, 1302).

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur vom 23.02.2011 (GVBl S. 82), zuletzt geändert 13.12.2016

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden, München

BAYLFU 2017: (Biotop)Kartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)".

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 1, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2017 (BGBl. I S. 3434)

STADT MARKTOBERDORF 2002: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2007: Der Umweltbericht in der Praxis