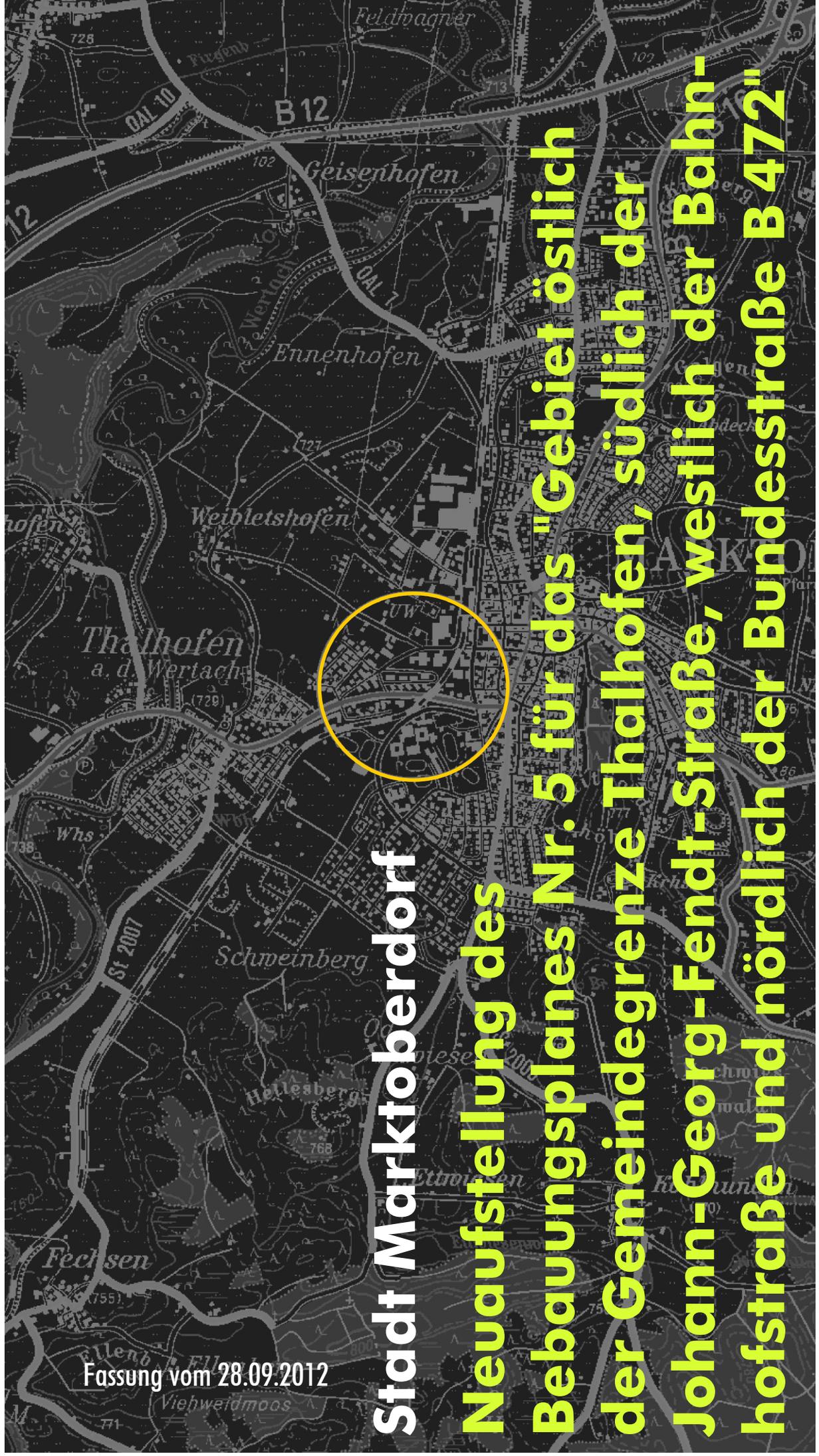


Stadt Marktoberdorf

**Neuaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich
der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der
Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahn-
hofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472"**



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) 20
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 21
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 23
6	Hinweise und Zeichenerklärung 24
7	Satzung 30
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 32
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 50
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 70
11	Begründung – Sonstiges 72
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 75
13	Begründung – Bilddokumentation 76
14	Verfahrensvermerke 78

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

2.1

**Mischgebiet 1**

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 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).

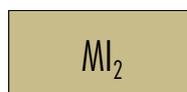
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) werden 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)

2.2

**Mischgebiet 2**

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 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 Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen;

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) werden 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).

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 "Sortimentslisten" aufgeführt sind (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

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

2.3

GE₁

Gewerbegebiet 1

Bei den Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig. Als "zentrenrelevant" zählen die Sortimente, welche unter dem Punkt "Sortimentsliste" aufgeführt sind. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen bzw. gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstät-

ten) werden 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 §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

GE₂

Gewerbegebiet 2

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des §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).

Die Nutzungen nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden 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 §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

SO₁

Sondergebiet 1 (Verbrauchermarkt)

Das Sondergebiet 1 (Verbrauchermarkt) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die Verkaufsfläche wird auf insgesamt 2.500 m² begrenzt. Hiervon sind Sortimente, die weder Nahrungs- noch Genussmittel sind maximal mit einem Anteil von 50 % Verkaufsfläche zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §11 Abs. 3 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6

SO₂

Sondergebiet 2 (Verbrauchermarkt)

Das Sondergebiet 2 (Verbrauchermarkt) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die Verkaufsfläche wird auf 2.720 m² begrenzt. Hiervon sind Sortimente, die weder Nahrungs- noch Genussmittel sind maximal mit einem Anteil von 50 % Verkaufsfläche zulässig.

Marktbezogene Anpassungen und Erweiterungen der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente um max. 15 % der zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) genehmigten Verkaufsfläche sind ausnahmsweise zulässig. Als "nahversorgungsrelevant" zählen die Sortimente welche unter dem Punkt "Sortimentslisten" aufgeführt sind (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 3 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.7

SO₃

Sondergebiet 3 (Lebensmittel-Discountmarkt)

Das Sondergebiet 3 (Lebensmittel-Discountmarkt) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Die Verkaufsfläche wird auf 950 m² begrenzt. Hiervon sind Sortimente, die weder Nahrungs- noch Genussmittel sind maximal mit einem Anteil von 10 % Verkaufsfläche zulässig.

Marktbezogene Anpassungen und Erweiterungen der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente um max. 15 % der zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) genehmigten Verkaufsfläche sind ausnahmsweise zulässig. Als "nahversorgungsrelevant" zählen die Sortimente welche unter dem Punkt "Sortimentslisten" aufgeführt sind (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 3 BauNVO; Nr. 1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8 Emissionskontingente

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE₁, GE₂) und der Sondergebiete (SO₁, SO₂, SO₃) sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Gebiete	Emissionskontingente in dB(A)/m ²	
	tags (06–22 Uhr)	nachts (22–06 Uhr)
Gewerbegebiet GE ₁	63	43
Gewerbegebiet GE ₂	57	43
Sondergebiet SO ₁	63	47
Sondergebiet SO ₂	61	47
Sondergebiet SO ₃	60	45

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

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 187/128, 466/15, 466/23, 467/8, 467/16, 467/20, 467/23, 470, 470/2, 470/7 und 484.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionsituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 50 BImSchG)

2.9 Sortimentenlisten

Als "zentrenrelevant" zählen folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren/Naturkost
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Artikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonstige Textilwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Baby- und Kinderausstattung
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien
- Nähmaschinen und Zubehör, Kurzwaren

- Elektrowaren, Haushaltsgeräte ("weiße Ware") Unterhaltungselektronik ("braune Ware")
- Computer und Bürotechnik
- Musikalien, Musikinstrumente
- Medien (Tonträger, Bildtonträger)
- Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Büro-, Schulbedarf
- Blumen, Tiernahrung, zoologischer Bedarf
- Foto, Optik, Schmuck
- Spielwaren
- Sportartikel, Camping-/Outdoorartikel, Fahrräder
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf

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)

2.10 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)

2.11 Überschreitung der Grundfläche in den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂)

Die zulässige Grundfläche darf in den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂) 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)

2.12 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)

2.13 **Höhe von Werbeanlagen**

Die max. Höhe von Werbeanlagen beträgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbe- und Sondergebieten 11,00 m, in den Mischgebieten 9,00 m. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.

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

2.14 o

Offene Bauweise

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

2.15 a ...

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).

a_1 max. 110 m

a_2 max. 75 m

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

2.16



Baugrenze

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

2.17



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, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

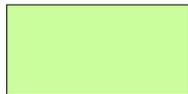
2.18



Verkehrsflächen

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

2.19



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

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

2.20



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

2.21



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

2.22



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

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

2.23 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.24 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.25 **Bodenbeläge in den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂)**

In den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂) 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)

2.26



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

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

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Kinder- und Wohnzimmer, Wohnküche) auf die der Bundesstraße B 472 abgewandte Gebäudeseite (nach Norden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

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

2.27



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

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

- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruhe- und Aufenthaltsräumen (z.B. Schlaf-, Kinder-, und Wohnzimmer, Wohnküche) unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude auf die, der Bundes-Straße B 472 und der "Bahnhofstraße" abgewandte Gebäudeseite (z.B. nach Norden bzw. Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

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

2.28



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

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen 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 von Aufenthaltsräumen mindestens ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß $R'_{W, res}$ von 45 dB(A) sowie für Büroräume und ähnliches ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß $R'_{W, res}$ von 40 dB(A).
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruhe- und Aufenthaltsräumen (z.B. Schlaf-, Kinder-, und Wohnzimmer, Wohnküche) auf die der "Bahnhofstraße" abgewandte Gebäudeseite (nach Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der

Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

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

2.29



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 4** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen 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 von Aufenthaltsräumen mindestens ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß $R'_{W, res}$ von 45 dB(A) sowie für Büroräume und ähnliches ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß $R'_{W, res}$ von 40 dB(A).
- Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) auf die, der Bundes-Straße B 472 und der "Johann-Georg-Fendt-Straße" abgewandte Gebäudeseite (nach Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter etc.) aus-

gestattet werden.

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

2.30



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 5** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen 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 von Aufenthaltsräumen mindestens ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ von 45 dB(A) sowie für Büroräume und ähnliches ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ von 40 dB(A).
- Bei Neu-, 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 Norden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter etc.) ausgestattet werden.

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

2.31 Immissionen durch Schwingungen

Auf Grund der von der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" ausgehenden Schwingungsimmissionen 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 Baum-Haseln (*Corylus colurna*) zu verwenden.

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

2.33 **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	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Rosen-Arten	Rosa spec.
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34 Pflanzungen in den Baugebieten (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet 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 700 m² (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.
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35



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)

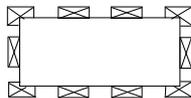
2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" der Stadt Marktoberdorf.

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

2.37



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" der Stadt Marktoberdorf, der aufgehoben wird.

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

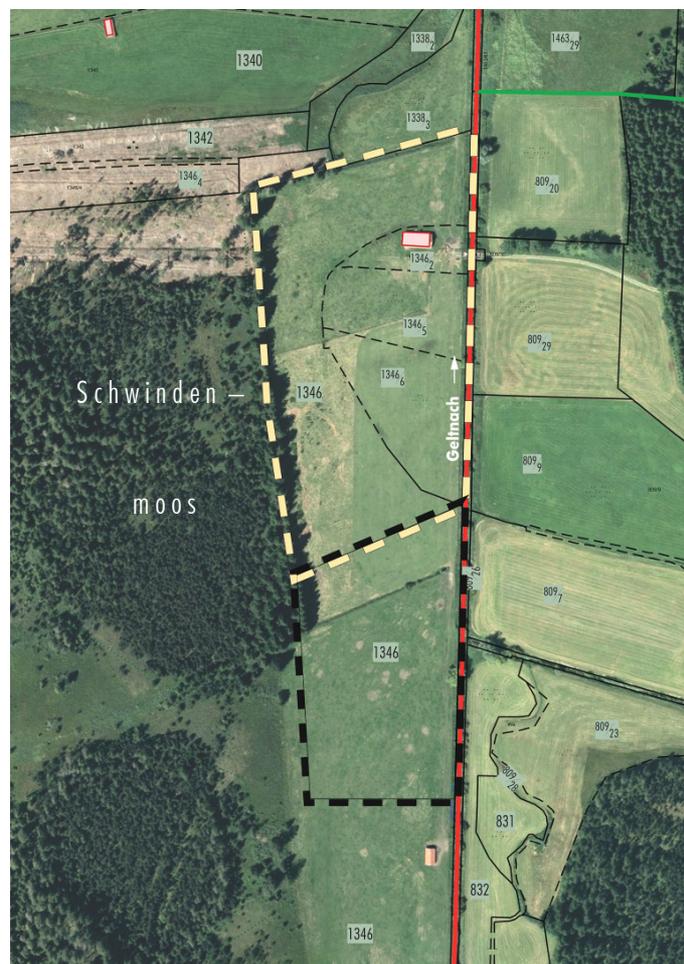
3

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 der Fl.-Nr. 1346 (Teilfläche) der Gemarkung Rieder (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Umgrenzung der als Ausgleichsfläche verwendeten Teilfläche der Fl.-Nr. 1346, Gemarkung Rieder, die der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 5 zugeordnet ist



Umgrenzung der Ausgleichsfläche, die der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 zugeordnet ist

- 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 m² (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 Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂)** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂) beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 30 m ²	1,0
30 m ² bis (kleiner) 50 m ²	1,5
ab 50 m ²	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)

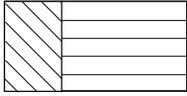
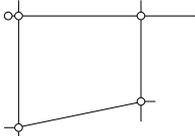
5 **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung**

5.1

Bahnlinie

Öffentliche Verkehrsflächen als Bahnfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.5 i.V.m. Nr. 5.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Bestehende Flurnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung);
- 6.4 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 6.5 **Verwendung gebietsheimischer Gehölze bei Neupflanzungen** Bei allen Gehölzpflanzungen sollte autochthones (gebietsheimisches) Pflanzmaterial verwendet werden (vgl. auch Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG), dem u. a. die in den festgesetzten Pflanzlisten aufgeführten Baumarten Berg- und Spitzahorn, Esche, Hainbuche, Sand-Birke, Schwarz-Erle, Stiel- und Traubeneiche, Vogelkirsche sowie Winter- und Sommerlinde unterliegen).
- 6.6 **Behandlung von Niederschlagswasser** Es wird darauf hingewiesen, nicht flächenhaft sickertfähiges Niederschlagswasser durch Reinigungseinrichtungen vorzuklären. Die DWA Richtlinien M 153 und A 138 sind zu beachten. Einleitungen in bestehende Mischkanäle sind auf Ausnahmefälle zu begrenzen.
- 6.7 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m

nicht überschreiten.

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

6.8 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, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug 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.

In der Bauleitplanung sind wegen der Bahnanlage Auflagen zur Sicherung umweltgerechter Wohnverhältnisse aufzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

Die Strecke 5441 ist auf ihrer jeweiligen Länge vollständig und lückenlos mit GSM-R (digitaler Zugfunk) versorgt. Die Funkversorgung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5 der Stadt Marktoberdorf angrenzenden Streckenabschnitte der Strecke 5441 erfolgt von der GSM-R-Outdoor-BTS Marktoberdorf. Zugang und Zufahrt zu dieser betriebswichtigen Anlage (digitaler Zugfunk) einschließlich der Abstellung von Servicefahrzeugen und eines transportablen Notstromaggregates müssen für die DB Netz AG, ggf. Rechtsnachfolger und deren Beauftragte Dritte jederzeit uneingeschränkt, täglich rund um die Uhr möglich sein.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit, der durch geplante Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen, betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, zu gewährleisten. Bei Planungen

ist der erforderliche Anprallschutz sowie der erforderliche Sicherheitsabstand zum GSMR- Mast und dessen Fundament, zu berücksichtigen und in Abstimmung mit den Anlagenverantwortlichen der DB Netz AG, mit Einzuplanen.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung der Stadt Marktoberdorf dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Für den Fall einer Beeinträchtigung der GSM-R-Funkversorgung entlang des durch den Geltungsbereich der Bauleitplanung der Stadt Marktoberdorf verlaufenden Streckenabschnittes der Strecke 5441 (z.B.: durch Verdichtung der Baumasse) ist der DB Netz AG das Einvernehmen der Stadt Marktoberdorf (evtl. auch Obere und Untere Naturschutzbehörde) als Träger öffentlicher Belange in einem evtl. notwendigem Verfahren zum Neubau eines GSM-R-Füllsenders auf Bahngrund zuzusichern.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern. Eine mind. 1,50 m hohe Einfriedung entlang der Bahngrenze (möglichst Stahlgitterzaun) ist zu errichten, um ein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen zu verhindern.

An den bestehenden technisch gesicherten Bahnübergang (BÜ 25) sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere verweisen wir auf den nötigen Stauraum, die Schleppkurve und die richtige Beschilderung. Bei den BÜ ist zusätzlich die Übersicht (Sichtdreieck) zu berücksichtigen. Sicht auf den BÜ muss jederzeit gewährleistet sein. Sicht auf die Verkehrszeichen, Lichtzeichen, Andreaskreuze (mind. 50 m) des BÜ darf nicht beeinträchtigt werden.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil 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 bestehen-

den 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. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

Durch diese Maßnahme darf der Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) nicht beeinträchtigt werden. Der Stützbereich verläuft im allgemeinem 1: 1,5 geneigt (je nach Bodenart u.U. auch flacher); er beginnt am Schotterfußpunkt 3,30 m von der Gleisachse.

Abstandsflächen gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum Bahngrund hin sind grundsätzlich einzuhalten. Ausnahmeregelungen hierzu sind nur nach Zustimmung durch DB Services Immobilien GmbH in Form einer kostenpflichtigen Vereinbarung möglich.

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. Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen (Wassergräben, Wasserkanäle, Wasserdurchlässe etc.) dürfen nicht nachteilig verändert werden. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der

Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplante Baumaßnahme und das Betreiben der baulichen Anlage betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

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 Bayerischen 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.

6.10 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.

6.11 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" in öffentlicher Sitzung am 10.12.2012 beschlossen.

§1 Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" der Stadt Marktoberdorf (Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.01.1969, Textteil in der Fassung vom 12.10.1970; Genehmigung vom 04.05.1971; Bekanntmachung vom 01.06.1971) 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. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 28.09.2012.

§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 der Fl.-Nr. 1346 (Teilfläche) der Gemarkung Rieder.

§4 Bestandteile der Satzung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 28.09.2012. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 28.09.2012 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§5 Ordnungswidrigkeiten

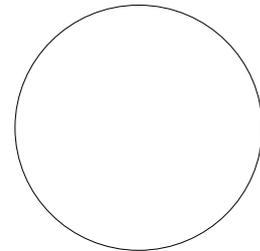
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§6 In-Kraft-Treten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den 

.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

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 westlichen Stadtgebiet, nördlich der B 472. Durch das Plangebiet verläuft von Nord nach Süd die Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen".

8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Norden und Nordwesten entlang der "Johann-Georg-Fendt-Straße", im Osten entlang der "Bahnhofstraße" sowie im Süden entlang der "Brückenstraße" (B 472). Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung der "Sudetenstraße" in die "Brückenstraße" die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 462, 462/6 (Teilfläche), 462/7, 462/10, 462/11, 462/12 (Teilfläche), 463 (Teilfläche), 466, 466/1, 466/5, 466/6, 466/12, 466/13 (Teilfläche), 466/14, 466/16, 466/17, 466/18, 466/19, 466/20, 466/21, 467, 467/8, 467/10, 467/15, 467/16, 467/17, 467/18, 467/19, 467/20, 467/21, 467/23, 467/24, 467/25, 467/26, 467/27, 467/28, 467/29, 467/30, 467/31, 467/32, 467/33, 467/34, 467/35, 467/36, 467/37, 467/38, 467/39, 467/40, 467/41, 467/42, 467/43, 467/44, 467/45, 467/46, 467/47, 467/48, 467/49, 467/50, 467/51, 467/52, 467/54, 470, 470/1, 470/2, 470/3, 470/4, 470/5, 470/6, 470/7, 470/8, 470/9, 470/10, 470/11, 470/12, 470/13, 470/14, 470/15, 470/16, 470/17, 470/18, 470/19, 470/20, 470/21, 470/22, 470/23, 470/24, 470/25, 470/26, 470/27, 470/28, 474, 474/3, 474/8 (Teilfläche), 474/9 (Teilfläche), 474/12 (Teilfläche), 474/13 (Teilfläche), 474/14 (Teilfläche), 475/1, 475/6, 475/7, 1709/2 (Teilfläche), 1709/9 (Teilfläche), 1709/14 (Teilfläche), 1709/15 (Teilfläche), 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.

- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ eben.
- 8.2.1.4 Die Erschließung erfolgt von der "Brückenstraße" (B 472) kommend über die "Johann-Georg-Fendt-Straße" bzw. die "Sudetenstraße" westlich der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" bzw. über die "Bahnhofstraße" im Osten. Im Bereich der "Brückenstraße"/"Bahnhofstraße" ist die Neuordnung des Knotenpunktes mittels eines Kreisverkehrs vorgesehen.

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 durch die bislang getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, ist eine Steuerung der zukünftigen Entwicklung dieser Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig. Des Weiteren werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 die Arten der baulichen Nutzung der einzelnen Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches untersucht und an den vorliegenden Bestand angepasst. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 8.2.2.2 Gleichzeitig werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 die ursprünglich getroffenen Festsetzungen, u.a. hinsichtlich des Immissionsschutzes geprüft und überarbeitet.

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

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
 - A 1 1.1 (Z) Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
 - A 1 1.1 (Z) In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung

- gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
- A I 1.3/ (Z) Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"
 - A I 2.4 (Z) Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
 - A I 4.4.1 (Z) Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden.
 - A II 1.3 (Z) Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
 - A II 2.1.1 (Z) Zentrale Orte sollen
 - als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
 - als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
 - die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
 - mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
 - kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
 - die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen
 - A II 2.1.2.1 (Z) Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip 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 der Stadt Marktoberdorf als Mittelzentrum
Strukturkarte
- A II 2.1.7 (Z) Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. [...] Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.
- A II 3/ (Z) Entwicklungsachse Kempten (Allgäu)-München; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
Strukturkarte
- B II 1.1.3.1 (Z) Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.
- B II 1.2.1.1 (Z) Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.
- B II 1.2.1.1 (G) Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.
- B II 1.2.1.1 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- B II 1.2.1.2 (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen [...] ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und nichtzentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören. Die Ausweisung

soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. [...]

- B II 1.2.1.2 (Z) Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen
 - innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
 - a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,
 - b) Waren des sonstigen Bedarfs
 - für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,
 - für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,
 - nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens

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

- B II 1.2.1.2 (Z) In den geeigneten Zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche (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 Tired, Buchst. b maßgebliche Kaufkraft der Kernstadt zurückgegriffen werden. Die Höhe der jeweils zulässigen Rückgriffsquote bemisst sich danach, ob der geeignete Zentrale Ort in den Stadt- und Umlandbereichen
 - der Verdichtungsräume München, Nürnberg/Fürth/Erlangen, Augsburg, Würzburg,

- der sonstigen Verdichtungsräume oder
- im ländlichen Raum

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

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

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

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

- 8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- B I 1.1 (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.
- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.4 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.04.2002). Die überplanten Flächen werden hierin westlich der Bahnlinie im westlichen sowie im zentralen nördlichen Bereich als gewerbliche Bauflächen (GE) dargestellt. Daran anschließend nach Süden erfolgt die Darstellung einer gemischten Baufläche (MI). Entlang der "Brückenstraße"

stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan westlich und östlich der Bahnlinie Wohnbauflächen (W) dar. Nördlich anschließend sind gemischte Bauflächen (MI) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben zum einen durch die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) im zentralen nördlichen sowie im westlichen Bereich. Zum anderen sind Mischgebiete (MI) ebenfalls im östlichen sowie im zentralen Bereich festgesetzt. Im Nordosten und Osten sind allerdings Sondergebiete (SO) festgesetzt. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan im Bereich der Wohnbauflächen (W) Mischgebiete (MI) festgesetzt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen zum Teil mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 8.2.3.5 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft keine weiteren Aussagen.
- 8.2.3.6 Da es sich um eine Neuaufstellung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Stadtgebietes 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. 5 ist im südwestlichen Teilbereich zwischen "Johann-Georg-Fendt-Straße" und "Brückenstraße" sowie an der "Zeppelinstraße" als "dezentraler Standortbereich" und näher als "Randzone des Einzelhandels" definiert. Der Bereich zwischen "Johann-Georg-Fendt-Straße" und "Zeppelinstraße" wird näher als "Zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone" und der Bereich östlich der Bahnlinie "Marktoberdorf – Füssen" näher als "Zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone - mit Teilfunktion Nahversorgung" definiert.

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.

Dem Bereich, der als sonstiges Stadtgebiet markiert ist, wurde keine besondere Funktion bezüglich des Einzelhandels zugewiesen. Es ist daher als "Randzone des Einzelhandels" dargestellt.

Hier sind unter der Maßgabe der für die dezentralen Standortbereiche festgelegten Kriterien lediglich "nicht zentrenrelevante Sortimente" zulässig, eine Flächenausweisung sollte jedoch nur erfolgen, wenn keine Möglichkeit der Unterbringung innerhalb der "zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszonen" besteht. Von dieser Möglichkeit wird in kleinstrukturierten Bereichen ausgegangen, weshalb Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen werden, auch jene mit nicht zentrenrelevantem Sortiment.

Die "zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone" beschreibt Bereiche, die eine hohe Bedeutung für die gesamtstädtische Einzelhandelsattraktivität in dezentraler Lage haben. Sie weisen bereits heute Einzelhandelsverkaufsflächen mit "zentrenrelevanten" und "nicht zentrenrelevanten Sortimenten" auf. Für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Marktoberdorf stellen diese Zonen Entwicklungsbereiche dar, in denen eine weitere Konzentration von "nicht zentrenrelevanten Sortimenten" erfolgen sollte. Dadurch können großflächige Einzelhandelsbetriebe zu einer geordneten Stadtentwicklung beitragen, welche durch die Ausweisung weiterer neuer Einzelhandelsagglomerationen nicht erreichbar wäre.

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.

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 im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Lärmeinwirkungen der Bundesstraße 472 auf die Wohnbebauung bei freier Schallausbreitung zu berechnen sind. Darüber hinaus wurde auf die 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- (GE) und Sondergebiete (SO) vorgenommen, um Nutzungskonflikt mit der bestehenden, umgebenden Wohnbebauung zu minimieren.
- 8.2.4.4 Die Systematik der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 8.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" 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. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472", der durch diese Planung neu aufgestellt wird. Es erfährt durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen im Gebiet selbst ("Zeppelinstraße", "Sudetenstraße") und die umgebenden Straßen "Johann-Georg-Fendt-Straße", "Brückenstraße" und die "Bahnhofstraße" 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. 5 werden im westlichen sowie im zentralen, nördlichen Bereich Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Der zentrale südliche Bereich zwischen der "Zeppelinstraße" und der "Brückenstraße" ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies gilt auch für den Bereich zwischen der Bahnlinie und der "Bahnhofstraße". Im Bereich westlich der Bahnlinie sowie zwischen Bahnlinie und der "Bahnhofstraße" werden die Flächen der dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe als drei Sondergebiete (SO) festgesetzt.

Des Weiteren soll auf die Herstellung der städtebaulichen Ordnung in einem Gebiet mit sehr unterschiedlichen und konfliktträchtigen Nutzungen hingewirkt werden. Daher wird für den Bereich nördlich der "Brückstraße" ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) ist dabei nicht isoliert für den Bereich nördlich der "Brückenstraße", sondern in Gänze und im Zusammenhang mit den bereits als Mischgebiet (MI) festgesetzten Flächen an der "Zeppelinstraße" bzw. östlich der Bahnlinie zu betrachten. Auf Grund der umgebenden bzw. im Plangebiet angesiedelten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen sowie der bestehenden Wohnnutzung im zentralen Bereich und der daraus resultierenden Lärmimmissionen bzw. -emissionen ist in diesem Bereich, trotz Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, eine gewachsene Gemengelage anzunehmen. Dies wurde v.a. dadurch verstärkt, da sich im Bereich des Mischgebietes (MI) an der "Zeppelinstraße" keine gemischte Nutzung angesiedelt hat. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 in den Jahren 1969 bis 1971 wurde die Problemstellung bereits erkannt und daher die Art der baulichen Nutzung als Abfolge von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Süden, über ein Mischgebiet (MI) im zentralen und östlich der Bahnlinie gelegenen Bereich hin zu einem Gewerbegebiet (GE) im Norden geplant. In der Realität wurde das zentrale Mischgebiet (MI) allerdings überwiegend durch Wohnnutzung bebaut. Der Bereich östlich der Bahnlinie wurde überwiegend durch Einzelhandelsbetriebe umgesetzt. Somit ist im Bereich der "Zeppelinstraße" innerhalb gewerblicher und industrieller Nutzung ein Wohnbereich entstanden, der an der anzutreffenden Stelle die Herstellung der städtebaulichen Ordnung deutlich erschwert. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist darauf hinzuwirken, die gewachsene Gemengelage bewusst zu berücksichtigen und das Gebiet städtebaulich zu ordnen. Dabei sind sowohl die bestehende Wohnnutzung als auch die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung zu berücksichtigen und darauf zu achten, dass es zu keiner Verschlechterung der Situation bzw. zu keiner Verschärfung der Konflikte kommt. Da eine räumliche Trennung auf Grund der bestehenden Bausubstanz nicht möglich ist, wird der Bereich des ehemaligen allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie das angrenzende Mischgebiet (MI), das in seiner tatsächlichen Nutzung allerdings ebenfalls einem Wohngebiet entspricht, mit dem östlich der Bahnlinie gelegenen Mischgebiet (MI) zusammengefasst. Diese Zusammenfassung hat die Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung zum Ziel, da die bestehenden, in Teilbereiche zersplitterten Nutzungen als ein zusammenhängender einheitlicher Gebietstyp gesehen werden und somit dem notwendigen Mischungsverhältnis eines Mischgebietes (MI) wieder entsprochen wird. Dabei wird ebenfalls bewusst in Kauf genommen, dass zukünftig in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen ge-

werbliche Nutzungen angesiedelt werden können und umgekehrt. Durch die Ausweitung des Mischgebietes (MI) und die Gesamtbetrachtung der gemischten Nutzung westlich und östlich der Bahnlinie soll eine langfristige Strukturänderung der nebeneinander gelegenen, unverträglichen Nutzungen angestoßen werden. Dabei ist das Rücksichtnahmegebot zu beachten. Dies bedeutet, dass auf Seiten der Wohnnutzung auch höhere, im Rahmen der Zumutbarkeit verbleibende Immissionen hinzunehmen sind (Annahme von Mischgebietswerten), auf Seiten des Gewerbes bzw. der Industrie werden zumutbare und verhältnismäßige Einschränkungen durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) getroffen, die ein Einhalten der Immissions-Richtwerte in Zusammenhang mit Immissionsschutzfestsetzungen für die Bereiche der Mischgebiete ermöglichen. Alternativ wäre ein Belassen des allgemeinen Wohngebietes (WA) denkbar. Der bereits bestehende Konflikt an dieser Stelle wird dadurch allerdings nicht gelöst, eine städtebauliche Ordnung kann somit auch nicht hergestellt werden. Auf Grund der vorherrschenden Gemengelage könnten zur Konfliktlösung die Immissions-Richtwerte ebenfalls auf Mischgebietswerte angehoben werden (gem. TA Lärm Punkt 6.7 Gemengelagen). Da dieses Vorgehen nach außen hin einen falschen Eindruck vermitteln kann bzw. die Verständlichkeit der angenommenen Immissions-Richtwerte bei Beibehaltung der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nur eingeschränkt gegeben ist, hat sich der Stadtrat bewusst für eine Zusammenfassung des Bereiches zu einem Mischgebiet entschieden, um bereits durch die gewählte Festsetzung auf die erhöhten Immissions-Richtwerte in diesem Bereich hinzuweisen sowie die städtebauliche Ordnung zukünftig herzustellen.

- 8.2.6.2 Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine differenzierte Zonierung innerhalb der Baugebiete eingearbeitet. Diese begründet sich u.a. durch die unterschiedlichen vorhandenen sowie angestrebten Nutzungen, die Erfordernisse des Immissionsschutzes, der für unterschiedliche Bereiche des Bebauungsplanes abgestufte Emissionskontingente in dB (A)/m² vorsieht, sowie die Inhalte des unter Punkt "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Zentrenkonzept, Standort-Wahl" beschriebenen Zentrenkonzeptes, das für einzelne Teilbereiche sehr unterschiedliche Einzelhandelsfunktionen definiert. Letzteres wird durch das vorliegende Festsetzungskonzept konsequent umgesetzt. In Bereichen, in denen bereits erfolgte Entwicklungen - bezogen auf die angestrebte Einzelhandelsentwicklung - kritisch zu sehen sind, werden die Betriebe auf ihren derzeit genehmigten Bestand unter Berücksichtigung geringer Entwicklungsoptionen eingefroren.
- 8.2.6.3 Werden die nach Tabelle 5.2.3 der DIN 18005-1 ermittelten Abstände vom Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO in Teilflächen untergliedert werden. Der Abstand des nächstgelegenen Immissionsortes (IP 470) zum Rand des Gewerbegebietes 2 (GE₂) beträgt 15 m. Dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005 für die gewerblichen Flächen erforderliche Abstand von 200 m. Eine Unterteilung der Sondergebiete und des Gewerbegebietes in Teilflächen ist somit unerlässlich. Für diese Teilflächen werden die zulässigen Emissionen durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten eingeschränkt. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt in der Weise, dass die

Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TALärm (1998) an der nächstgelegenen schützenswerten Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgt gemäß DIN 45691 unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (also die Zusatzdämpfung) bleiben deshalb unberücksichtigt.

Für das Gewerbegebiet 2 (GE₂) des Planungsgebietes wird auf Grund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Wohn-Nutzungen ein Kontingent von tagsüber 57 dB(A)/m² festgesetzt. Für das Gewerbegebiet 1 (GE₁) und die Sondergebiete 1, 2 und 3 (SO₁, SO₂ und SO₃) werden tagsüber Kontingente von 60 dB(A)/m² bis 63 dB(A)/m² festgesetzt.

Für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) wird für die Gewerbegebiete 1 und 2 (GE₁ und GE₂) ein Emissionskontingent von 43 dB(A)/m² festgesetzt. Hingegen wurden die Emissionskontingente der Sondergebiete 1 und 2 (SO₁ und SO₂) auf 45 dB(A)/m² bis 47 dB(A)/m² festgesetzt.

8.2.6.4 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb der Baugebiete sowie der jeweiligen Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Entsprechend des Zentrenkonzeptes, das für einzelne Teilbereiche sehr unterschiedliche Einzelhandelsfunktionen definiert, erfolgt die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet.
- Im Bereich, der als "Randzone des Einzelhandels" definiert ist (Mischgebiet 1 (MI₁) und Gewerbegebiet 2 (GE₂)), werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel, der sich auf die konkreten handwerklichen Leistungen des einzelnen Betriebes bezieht, ausgeschlossen. Hierdurch werden die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, bezogen auf die Steuerung des Einzelhandels, wie im Zentrenkonzept definiert, bauleitplanerisch umgesetzt. Gleichzeitig werden den Gewerbetreibenden ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten auch bezüglich untergeordneten und betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen offen gehalten.
- Im Bereich, der als "Zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone" definiert ist (Gewerbegebiet 1 (GE₁) und Sondergebiet 1 (SO₁) (Verbrauchermarkt)), werden die im Zentrenkonzept definierten Ziele zur Steuerung des Einzelhandels durch einen Ausschluss von "zentrenrelevanten Sortimenten" umgesetzt. Durch die Ausnahme von Einzelhandel im Gewerbegebiet 1 (GE₁), der sich auf die konkreten handwerklichen Leistungen des einzelnen Betriebes bezieht, werden den Gewerbetreibenden auch in diesem Bereich ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten bezüglich untergeordneten und betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen offen gehalten. Im Sondergebiet 1 (SO₁) (Verbrauchermarkt) erfolgt eine solche Differenzierung nicht. Die Festsetzung ist hier auf das Einfrieren des vorhandenen Betriebes auf dessen derzeit genehmigten Bestand unter Berücksichtigung geringer Entwicklungsoptionen ausgerichtet. Dies kommt der im Zentrenkonzept formulierten Zielsetzung unter Beachtung der Bestandssituation am nächsten.
- Bezüglich der zulässigen Verkaufsfläche wird zur Einfrierung des Bestandes auf den Inhalt der

gültigen Genehmigung abgehoben. Da diese keine Aussage über sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen enthält, diese jedoch für die Umsetzung des Steuerungszieles zwingend erforderlich sind, wird hierzu auf die "Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010" des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom 25.02.2011 abgestellt. In diesen wurden die wichtigsten Betriebsformen im Einzelhandel definiert. Hiernach weisen Verbrauchermärkte einen typischen Flächenanteil von Sortimenten, die nicht Nahrungs- oder Genussmittel sind (so genannte Sortimente des Non-Food-Bereiches), von bis zu 50% auf. Durch die entsprechende sortimentspezifische Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze wird gewährleistet, dass der Betrieb in der für die derzeitige Betriebsform typischen Sortimentsstruktur erhalten bleiben kann. Die Entwicklung hin zu einem Betrieb, der auf der gesamten Verkaufsfläche "zentrenrelevante Sortimente", die nicht Nahrungs- oder Genussmittel sind, wird hierdurch ausgeschlossen, wodurch gegenüber der Bestandssituation zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden können.

- Im Bereich, der als "Zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone - mit Teilfunktion Nahversorgung" definiert ist (Mischgebiet 2 (MI₂) und Sondergebiete 2 (Verbrauchermarkt) und 3 (Lebensmittel-Discountmarkt) (SO₂ und SO₃)), werden die im Zentrenkonzept definierten Ziele differenziert umgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes 2 (MI₂) wird mit der Ausnahme von Einzelhandel, der sich auf die konkreten handwerklichen Leistungen des einzelnen Betriebes bezieht, den Gewerbetreibenden in diesem Bereich ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten bezüglich untergeordneten und betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen offen gehalten. In den Sondergebieten 2 (Verbrauchermarkt) und 3 (Lebensmittel-Discountmarkt) (SO₂ und SO₃) erfolgt eine solche Differenzierung nicht. Die Festsetzungen sind hier wie im zuvor beschriebenen Sondergebiet 1 (Verbrauchermarkt) auf das Einfrieren des jeweils vorhandenen Betriebes auf dessen derzeit genehmigten Bestand unter Berücksichtigung geringer Entwicklungsoptionen ausgerichtet. Dies kommt der im Zentrenkonzept formulierten Zielsetzung unter Beachtung der Bestandssituation am nächsten. Für den gesamten Bereich, der nach Darstellung des Zentrenkonzeptes auch Teilfunktionen der Nahversorgung übernimmt wird bestehenden Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein auf dieses Sortiment bezogener Entwicklungsspielraum eingeräumt. Hierdurch soll die Teilfunktion Nahversorgung für zukünftige Entwicklungen ausreichenden Raum erhalten.
- In den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂) wird ein Ausschluss der Nutzung Tankstellen vorgenommen. Tankstellen würden in den Mischgebietenbereichen auf Grund der bestehenden Bebauung zu einem unlösbaren Konfliktpotential führen. Auch die Grundstücksbemessung erscheint für diese Nutzung nicht geeignet.
- In den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂) sowie den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE₁ und GE₂) wird ein Ausschluss der Nutzung Vergnügungsstätten vorgenommen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Die Stadt Marktoberdorf befindet sich im ländlichen Raum, das Planungsgebiet befindet sich

im Anschluss an den Stadtkern mit einem erheblichen Anteil an Wohnnutzung. Die Errichtung von Vergnügungsstätten in diesem Bereich würde unlösbare Konflikte verursachen. Weiterhin werden 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 § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bzw. § 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.

- Die Sondergebiete 1 bis 3 (SO₁₋₃) dienen der Bestandssicherung von jeweils einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In den Sondergebieten 1 und 2 besteht je ein Verbrauchermarkt, im Sondergebiet 3 ein Lebensmittel-Discountmarkt. Die zulässigen Verkaufsflächen und die Obergrenzen der Verkaufsflächen für Sortimente, die weder Lebens- noch Genussmittel sind, werden jeweils begrenzt.

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzten Werte von 0,60 im Bereich der Mischgebiete 1 und 2 (MI₁ und MI₂) bzw. 0,80 für das Gewerbegebiet 1 und 2 (GE₁ und GE₂) sowie die Sondergebiete 1 bis 3 (SO₁₋₃) befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Misch-, Gewerbe- bzw. Sondergebiete. Für den Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude, für eventuelle Erweiterungsabsichten wird dadurch eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen gewährleistet.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche in den Mischgebieten 1 und 2 (MI₁ und MI₂) für bauliche Anlagen 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 erforderlichen und zulässigen 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 Überschreitungs-Möglichkeit 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 ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

8.2.6.6 Die festgesetzte offene Bauweise im Bereich des Mischgebietes 1 (MI₁) sowie im südlich des "Dammweges" gelegenen Bereich des Mischgebietes 2 (MI₂) wird nicht weiter differenziert. Sie beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Diese Festsetzung stellt im Bereich der genannten Mischgebiete eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträgliche Baukörpergröße dar.

Für die Gewerbe- und Sondergebiete sowie den nördlich des "Dammweges" gelegenen Bereich des Mischgebietes 2 (MI₂) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist auf Grund der bereits bestehenden Gebäude in diesen Bereichen notwendig. Für die Sondergebiete 1 und 2 (SO₁ und SO₂) sowie das Gewerbegebiet 1 (GE₁) ist somit eine geschlossene Bebauung bis maximal 110,00 m Länge zulässig oder alternativ eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Für das Sondergebiet 3 (SO₃), das Mischgebiet 2 (MI₂) nördlich des "Dammweges" sowie das Gewerbegebiet 2 (GE₂) ist eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Länge von Hauptgebäuden von 75,00 m zulässig.

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 inner-

halb 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 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.
- 8.2.6.10 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 Die östlich der "Zeppelinstraße" bestehende Trafostation wird als solche im Bebauungsplan festgesetzt.
- 8.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Es sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.7.3 Neben den o.g. Einrichtungen sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Marktoberdorf zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

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 Bundesstraße 12. Im Stadtgebiet besteht weiterhin Anschluss an die Bundesstraße 16. Über diese Bundesstraße 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 entlang der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen".
- 8.2.8.4 Im Einmündungsbereich der "Sudetenstraße" 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 von der "Brückenstraße" über die "Johann-Georg-Fendt-Straße" sowie der "Sudetenstraße". Im Inneren wird der Bereich durch die "Zeppelinstraße" erschlossen. Der östliche Bereich wird durch die bestehende "Bahnhofstraße" erschlossen. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen entsprechend der einschlägigen Richtlinien. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Für den Knotenpunkt "Brückenstraße"/"Bahnhofstraße" ist die Anlage eines Kreisverkehrs vorgesehen. Für die Grundstücke nördlich der "Brückenstraße" sind keine direkten Zufahrten von der "Brückenstraße" (B 472) zulässig.
- 8.2.8.6 Auf Grund der innerörtlichen Lage ist die Einhaltung der entsprechenden Mindestabstände der möglichen Gebäude zur Bundesstraße 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. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" (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 nördlich der Bundesstraße B 472. Im Westen und Norden begrenzt die "Johann-Georg-Fendt-Straße", im Osten die "Bahnhofstraße" die überplanten Flächen. Das Gebiet wird von der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" durchquert 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. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf stellt für den westlichen und nördlichen Planbereich Gewerbegebiete, für den zentralen und östlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet und im Süden eine Wohnbaufläche dar.
- 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. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" 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 4.291 m² erfolgt auf einer externen, 1,72 ha

großen Teilfläche der Fl.-Nr. 1346 der Gemarkung Rieder.

9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 11,63 ha, davon sind etwa 3,58 ha Misch-, 2,80 ha Gewerbe- und 2,63 ha Sondergebiet sowie 2,62 ha Bahn- und Verkehrsflächen. 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. 23 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, bereits vollständig bebauten Bereich. Es können im Wesentlichen drei Teilflächen unterschieden werden: Zum einen sind dies die großen Märkte im Norden und Nordosten des Gebietes (BayWa, V-Markt, Kaufmarkt, Deichmann, Kik, Müller und Lidl), deren Freiflächen fast ausschließlich als Parkplätze bzw. Anlieferzonen genutzt werden und nur spärlich durchgrünt sind (einzelne Laubbäume auf kleinen Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen). Zum zweiten befindet sich im Westen ein kleines Gewerbegebiet (Autohaus, Kfz-Lackierhalle), in dessen westlichem Teil eine kleine Grünfläche ausgebildet ist (Rasen mit mehreren Bäumen und Sträuchern). Der dritte und am intensivsten durchgrünte Teil liegt im Süden, wo sich westlich der Bahnlinie zehn und östlich der Gleise weitere fünf Mehrfamilien-Wohnhäuser befinden. Deren Freiflächen sind durch einen aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufenden Baumbestand (vorwiegend Laubgehölze, teils Obstbäume) sowie durch zahlreiche Sträucher (meist blühende Ziergehölze, teils Schnitthecken) gekennzeichnet. Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen können besondere Artenvorkommen in Folge der großflächigen Versiegelung und der häufigen Störungen ausgeschlossen werden. Die Grünflächen rund um die Wohnblocks stellen jedoch vor allem für häufig in Siedlungen vorkommende (lärm- und störungstolerante) Vogel- und Insektenarten einen interessanten Lebensraum dar.
- 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 im Bereich der Wohngebäude im Süden. Hier wird die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Neuaufstellung von bisher 0,40 auf 0,60 erhöht. Das bedeutet, dass zwar zusätzlich ca. 5.800 m² mit Hauptgebäuden bebaut werden dürfen, dass jedoch auch weiterhin 40 % der Flächen zukünftig noch von einer solchen Bebauung ausgeschlossen sind. Der Eingriff in die bestehenden Freiflächen ist daher als moderat zu bewerten. Durch die jetzt vorgenommene Festsetzung bestimmter grünordnerischer Maßnahmen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollständig fehlen, ist auch zukünftig die Eingrünung der Bebauung gesichert, so dass im Plangebiet 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.

- 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. Ein fehlender Wasserrückhalt hat generell 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 die Mischgebiete 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 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 befahrenen Straßen, die zu Schadstoffanreicherungen in der Luft führen, 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, Wärmeschutzverglasung u.ä. strengere Standards vorgeben als die zur Zeit der Errichtung der bestehenden Ge-

bäude 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 vollständig bebauten innerstädtischen Bereich, der vor allem im Norden und Osten durch große befestigte Freiflächen (Hof- und Stellplatzflächen) und im Süden durch bestehende, eingewachsene Eingrünungs-Strukturen geprägt wird. Der Bereich ist von der Landschaft her nicht einsehbar und nicht exponiert.
- Prognose bei Durchführung: Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich auf Grund der innerstädtischen Lage nicht auf das Landschaftsbild aus. Um eine regionaltypische Durchgrünung des Stadtbildes sicherzustellen, werden folgende Festsetzungen getroffen: Hecken aus Nadelgehölzen werden 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.

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

- Bestandsaufnahme: Im Hinblick auf die biologische Vielfalt muss zwischen dem Bereich des Gewerbegebietes und der Einzelhandelsbetriebe und dem Bereich der Wohnbebauung unterschieden werden. Im erstgenannten Teil des Plangebietes kommen in Folge der großflächigen Versiegelung nur wenige Tier- und Pflanzenarten vor. Das Wohngebiet im südlichen Teil kann jedoch als für einen innerstädtischen Bereich gut durchgrünt bewertet werden. Die Pflanzenartenvielfalt ist auf Grund der zahlreichen Ziergehölze relativ hoch. Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der älteren Bäume zahlreiche Vogelarten vorhanden sind. Allerdings dürfte es sich dabei weitgehend um Ubiquisten bzw. Kulturfolger handeln. 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 Lebensraums verlieren. Eventuell werden einige der bestehenden Bäume gefällt. Das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbots-Tatbestandes ist dadurch jedoch nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine besonderen Artenvorkommen nachgewiesen sind.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

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

- Bestandsaufnahme: Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft bzw. kartierte Biotope. 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. 23 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 Geräuschmissionen von mehreren Quellen ein: von den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten und von weiteren gewerblichen Nutzungen in Mischgebieten, von der Bundesstraße B 472 im Süden, der "Bahnhofstraße" im Osten sowie der das Gebiet durchquerenden Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen". Die von der industriellen und gewerblichen Nutzung und dem Verkehr ausgehenden Geräuschmissionen und Luftverunreinigungen (Feinstaub) sowie der Lärm und die Schwingungen von der Bahnlinie belasten die Anwohner sowie die Mitarbeiter der vorhandenen Betriebe merklich.
- Prognose bei Durchführung: Wegen der auf das Plangebiet wirkenden Lärmmissionen der Bundesstraße B 472, der "Bahnhofstraße" und der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung der zu erwar-

tenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durchgeführt (Büro Sieber, Gutachten vom 10.02.2012). Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 in den Mischgebieten tagsüber entlang der Bundes-Straße B 472 in einem Abstand von 46 m zur Straßenmitte und entlang der "Bahnhofstraße" in einem Abstand von 38 m zur Straßenmitte überschritten werden. Während der Nachtzeit werden die Orientierungswerte in den Mischgebieten entlang der Bundes-Straße B 472 in einem Abstand von 70 m und entlang der "Bahnhofstraße" in einem Abstand von 58 m zur Straßenmitte überschritten. Im Gewerbegebiet GE2 werden die Orientierungswerte tagsüber in einem Abstand von 25 m und während der Nachtzeit in einem Abstand von 34 m zur Straßenmitte der B 472 überschritten. In den geplanten Sondergebieten SO2 und SO3 werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet tagsüber in einem Abstand von 16 m und während der Nachtzeit in einem Abstand von 26 m zur Straßenmitte der "Bahnhofstraße" überschritten. Entlang der Bahnlinie und der "Johann-Georg-Fendt-Straße" werden die Orientierungswerte in den geplanten Gewerbe-, Misch- und Sondergebieten tagsüber und während der Nachtzeit eingehalten. Der mit der Überschreitung der Orientierungswerte einhergehende Konflikt wird im Planungsgebiet durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst. Eine aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Wall oder Wand) soll an dieser Stelle aus Gründen des Städtebaus (vorhandene Bebauung inkl. Erschließung) und der Wirtschaftlichkeit nicht verwirklicht werden. Durch das Gewerbegebiet und die Sondergebiete sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingenterung) festgesetzt. Das Verfahren der Emissionskontingenterung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Damit ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Im vorliegenden Fall ist das Gewerbegebiet zum größten Teil bereits bebaut, so dass der Vorteil der Verhinderung des "Windhundprinzips" hier nicht von vorrangiger Bedeutung ist. Von vorrangiger Bedeutung ist die Zuordnung der Kontingente für die einzelnen Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen, so dass die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Einwirkorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden und dies z.B. auch bei Nutzungsänderungen oder Um- und Erweiterungen der Fall sein wird. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (z.B. Mess-Stelle nach § 26 BImSchG) nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung durch abschirmende Gebäudewandfassaden berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zuläs-

sige 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. Die genannten Maßnahmen gewährleisten, 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 Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

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

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 bereits bestehenden Überschreitung der Orientierungswerte auf Grund des Lärms von der Bundesstraße sowie der Bahnlinie ergibt, werden passive Lärmschutz-Maßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen gewährleisten für zukünftig zu errichtende Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. 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.
- 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 außerhalb des Stadtgebietes 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 und nördlichen Planbereich Gewerbegebiete, für den zentralen und östlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet und im Süden eine Wohnbaufläche 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. Der Flächennutzungsplan wird im so genannten Parallel-Verfahren zu diesem Bebauungsplan geändert. 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 Süden, "Bahnhofstraße" im Osten und "Johann-Georg-Fendt-Straße" im Westen und Norden) sowie die das

Gebiet durchquerende Bahnlinie sind die Flächen durch Schadstoff-Emissionen aus Abgasen vorbelastet. Es liegen jedoch keine Messdaten zur Luftqualität vor.

- Prognose bei Durchführung: Eine wesentlich 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. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" 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 auf den übrigen Flächen durch die Neuaufstellung kein zusätzlicher Eingriff stattfindet, der einen Ausgleich erforderlich machen würde.

9.2.2.2 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" trifft von Norden nach Süden im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung abgestufte Festsetzungen: Ganz im Norden sowie im Westen sind Gewerbegebiete mit einer GRZ von jeweils 0,80 festgesetzt. Im mittleren Bereich leitet ein Mischgebiet mit einer festgesetzten

GRZ von 0,40 über zu den im Süden festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten, für welche ebenfalls eine GRZ von 0,40 gilt.

Teilgebiet	rechtsverbindlicher Bebauungsplan			Neuaufstellung			Flächendifferenz [m ²]*
	Flächengröße [m ²]	Gebietstyp	GRZ	Flächengröße [m ²]	Gebietstyp	GRZ	
Sondergebiet (Norden)	12.832	GE	0,8	12.832	SO ₁	0,8	0
Gewerbegebiet (Norden/Westen)	28.050	GE	0,8	28.050	GE ₁₊₂	0,8	0
Mischgebiete (zentraler Bereich)	18.693	MI	0,4	18.693	MI ₁₊₂	0,6	3.739
Sondergebiet (Nordosten)	8.173	MI	0,4	8.173	SO ₂	0,8	3.269
Sondergebiet (Osten)	5.245	MI	0,4	5.245	SO ₃	0,8	2.098
Mischgebiet (Süden)	17.038	WA	0,4	17.038	MI ₁₊₂	0,6	3.408
Verkehrsfläche	40.346	—	—	23.101	—	—	-17.245
Bahnlinie	4.850	—	—	3.034	—	—	-1.816
Versorgungsfläche (Trafostation)	116	—	—	116	—	—	0
Summe	135.343			116.282			-6.547
Summe ohne Berücksichtigung der Verkehrsflächen							+ 12.514

*Flächendifferenz = Differenz der versiegelbaren Flächen unter alleiniger Berücksichtigung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), für das Mischgebiet im Zentrum z.B. so bestimmt: $(0,4 \cdot 18.693) - (0,6 \cdot 18.693) = 3.739$.

- 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 Vorgärten mit einzelnen Laubbäumen, Ziergehölzrabatten, Park- bzw. Intensivrasen, teil- oder vollversiegelte Flächen (gepflasterte Stellplätze, Hofflächen) und Straßen-

begleitgrün. 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 Pflanzgeboten 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 geringwertige 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 "Bahnhofsstraße"	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 innerstädtische Wohngebiete mit vergleichsweise großzügiger Eingrünung in den Vorgärten. 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 Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II). Die Ausgleichsmaßnahmen sollten daher dieses Schutzgut in besonderer Weise berücksichtigen.

9.2.2.11 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffes und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).

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 Festsetzungen, Schutzgüter Boden und Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Boden)
- naturnahe Durchgrünung des Straßenraumes und der privaten Baugrundstücke (Pflanzgebote und Pflanzlisten als planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- landschaftstypische Gestaltung der Pflanzungen (Ausschluss von Nadelhecken 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 für das bisher festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA), das jetzt als Mischgebiet mit höherer Grundflächenzahl (GRZ) (MI_{1+2}) festgesetzt wird, sowie für das bisherige Mischgebiet im zentralen Bereich (MI), das ein Mischgebiet bleibt, jedoch ebenfalls mit einer höheren GRZ (MI_{1+2}), jeweils ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld AI, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von insgesamt 7.147 m^2 ist eine Ausgleichsfläche von 2.144 m^2 erforderlich. Für die bisherigen Mischgebiete im Nordosten und Osten, die im Zuge der Neuaufstellung als Sondergebiete mit höherer GRZ festgesetzt werden, ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld AI, mittlerer Wert). Hier ist bei einer Eingriffs-Fläche von insgesamt 5.367 m^2 eine Ausgleichsfläche von 2.147 m^2 erforderlich.

In der nachfolgenden Auflistung sind die für die einzelnen Teilbereiche erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	GRZ	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m^2)	erforderliche Ausgleichsfläche (m^2)
Süden (bisher WA, jetzt MI)	0,4 → 0,6	AI	0,3	3.408	1.022
zentraler Bereich (bisher MI, jetzt MI)	0,4 → 0,6	AI	0,3	3.739	1.122
Nordosten (bisher MI, jetzt SO)	0,4 → 0,8	AI	0,4	3.269	1.308
Osten (bisher MI, jetzt SO)	0,4 → 0,8	AI	0,4	2.098	839
Summe				12.514	4.291

- 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 Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 1346 (Teilfläche) der Gemarkung Rieder. Sie liegt 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 Fläche liegt im Talraum der östlich verlaufenden "Geltlach" und grenzt südlich an die der Bebauungsplan-Neuaufstellung Nr. 26 zugeordnete Ausgleichsfläche an. Unmittelbar westlich schließt das "Schwindenmoos" an die Ausgleichsfläche 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 der Ausgleichsfläche selbst handelt es sich um eine bis 2009 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 der Fläche durchzuführenden Maßnahmen wurden in einem Orts-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu abgestimmt. Als Entwicklungsziel wurde 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.
 - 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 folgende 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 ²
Teilfläche der Fl.-Nr. 1346, extern Gemarkung Rieder		beweidete Riedwiese im "Schwindenmoos"	dauerhafte Bereitstellung der Fläche für Maßnahmen der Allgäuer Mooralianz und des WWA; hydrologische Sanierung; extensive Bewirtschaftung	17.164
			anrechenbar mit einem Faktor von:	0,25
Summe				4.291

9.2.2.18 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme exakt abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan 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 (Wohn-, 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 war der Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

9.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen 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).
- 9.3.1.5 Zudem liegt vom Büro Sieber eine schalltechnische Untersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 vom 10.02.2012 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.
- 9.3.3.2 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 Gewerbegebiete (GE) und Sondergebiete (SO) mit einer zulässigen GRZ von 0,80 sowie um Mischgebiete (MI) mit einer zulässigen GRZ von 0,60.
- 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 11,63 ha.
- 9.3.4.3 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. 23 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).

- 9.3.4.4 Das überplante Gebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Marktoberdorf nördlich der Bundesstraße B 472. Im Westen und Norden begrenzt die "Johann-Georg-Fendt-Straße", im Osten die "Bahnhofstraße" die überplanten Flächen. Das Gebiet wird von der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" durchquert und ist bereits vollständig bebaut. Der südliche Bereich ist von Wohnbebauung, der zentrale und nördliche Bereich von gewerblicher Nutzung geprägt. Auf Grund der überwiegenden Bebauung befinden sich nur Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Plangebiet. Lediglich im Süden ist das Gebiet besser durchgrünt und bietet damit mehr von Tieren und Pflanzen nutzbare Lebensräume (Außenanlagen der Wohnblocks). Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (zahlreiche Lärm-Quellen: Gewerbenutzung, 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.
- 9.3.4.5 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); landschaftstypische Gestaltung der Pflanzungen (Ausschluss von Nadelhecken angrenzend an den öffentlichen Raum). Als Ausgleichsmaßnahme wird eine moorige Riedwiese renaturiert.
- 9.3.4.6 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. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 4.291 m² und kann durch Zuordnung einer insgesamt 1,72 ha großen Teilfläche der Fl.-Nr. 1346 der Gemarkung Rieder vollständig abgedeckt werden.
- 9.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 9.3.4.8 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.

10.2 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 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation 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 Siedlungsrand 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.
- 11.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Stadt beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).

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: 11,63 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	3,58	30,8 %
Bauflächen als SO	2,63	22,6 %
Bauflächen als GE	2,80	24,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße mit Begleitgrün)	2,31	19,8 %

Öffentliche Verkehrsflächen (Bahnlinie)	0,30	2,6 %
Flächen für die Versorgung (Trafostation)	0,01	0,1 %

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 Anschluss an: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

11.3 Zusätzliche Informationen

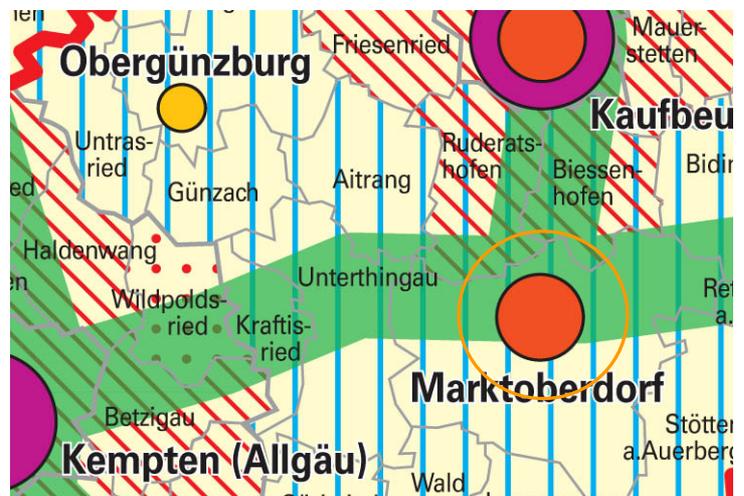
11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 28.09.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 01.10.2012 enthalten):

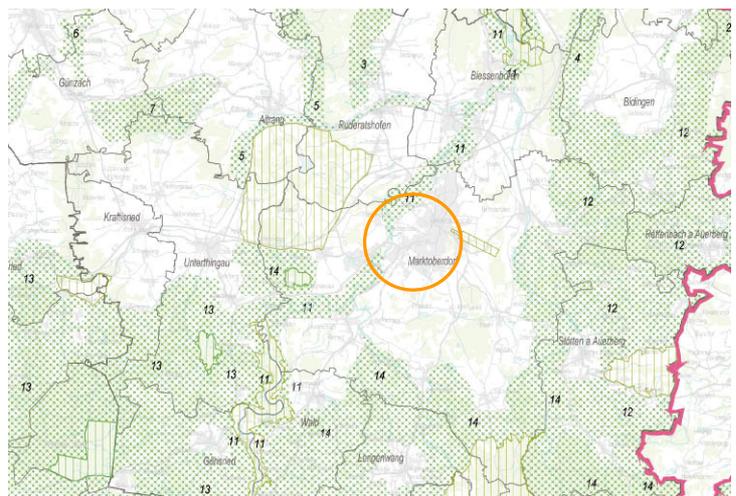
- Ergänzung der Festsetzung zum Sondergebiet 1 um den erläuternden Zusatz "(Verbrauchermarkt)" sowie einer Verkaufsflächenbegrenzung von Sortimenten, die weder Nahrungs- noch Genussmittel sind auf 50 % der Verkaufsfläche
- Ergänzung der Festsetzung zum Sondergebiet 2 um den erläuternden Zusatz "(Verbrauchermarkt)" sowie einer Verkaufsflächenbegrenzung von Sortimenten, die weder Nahrungs- noch Genussmittel sind auf 50 % der Verkaufsfläche
- Ergänzung der Festsetzung zum Sondergebiet 3 um den erläuternden Zusatz "(Lebensmittel-Discountmarkt)" sowie einer Verkaufsflächenbegrenzung von Sortimenten, die weder Nahrungs- noch Genussmittel sind auf 10 % der Verkaufsfläche
- Ergänzung des Hinweises der Deutschen Bahn
- Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises zur Behandlung von Niederschlagswasser

- Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze bei Neupflanzungen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

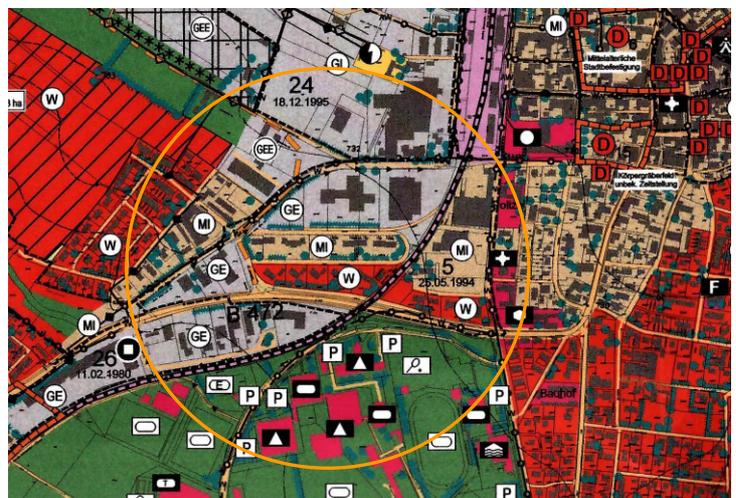
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte", Festlegung als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll; Festlegung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (xxx)



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan: Darstellung als Wohnbaufläche (W), Mischgebiet (MI) sowie Gewerbegebiet (GE)



Luftbild des Planungsgebietes nördlich der "Brückenstraße" (B 472) sowie südlich der "Johann-Georg-Fendt-Straße" und östlich der "Bahnhofstraße".



Blick von Westen entlang der "Brückenstraße" im Bereich der Einmündung der "Johann-Georg-Fendt-Straße" auf den westlichen Geltungsbereich.



Blick von Osten entlang der südlichen "Zeppelinstraße" auf die bestehende Wohnbebauung.



Blick von Norden auf den bestehenden großflächigen Einzelhandel im Bereich des Sondergebietes 1 (links im Bild), sowie den bestehenden Gewerbebetrieb (rechts im Bild). Im Hintergrund die bestehende Wohnbebauung an der "Zeppelinstraße".



Blick von Süden über den Bereich des Sondergebietes 3 (Lebensmittel-Discountmarkt), die bestehenden Betriebe des Mischgebietes 2 zwischen der Bahnlinie und der Bahnhofstraße (rechts im Bild) auf den bestehenden Einzelhandel im Bereich des Sondergebietes 2 (Verbrauchermarkt).



Blick von Osten entlang des "Dammweges". Im Hintergrund sowie links die bestehende Bebauung des Mischgebietes 2. Rechts der bestehende Lebensmitteleinzelhandel im Bereich des Sondergebietes 3 (Lebensmittel-Discountmarkt).



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 06.02.2012. Der Beschluss wurde am 08.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den

.....

(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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 13.06.2012 bis 13.07.2012 (Billigungsbeschluss vom 21.05.2012; Entwurfsfassung vom 17.02.2012; Bekanntmachung am 04.06.2012) sowie in der Zeit vom 17.10.2012 bis 02.11.2012 (Billigungsbeschluss vom 01.10.2012; Entwurfsfassung vom 28.09.2012; Bekanntmachung am 09.10.2012) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktoberdorf, den

.....

(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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 04.06.2012 (Entwurfsfassung vom 17.02.2012; Billigungsbeschluss vom 21.05.2012) sowie mit Schreiben vom 08.10.2012 (Entwurfsfassung vom 28.09.2012; Billigungsbeschluss vom 01.10.2012) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den

.....

(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 10.12.2012 über die Entwurfsfassung vom 28.09.2012.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" in der Fassung vom 28.09.2012 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 10.12.2012 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Marktoberdorf, den

.....

(Hr. Himmer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.02.2012

Plan geändert am: 28.09.2012

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. K. Meyer)

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

§4 Bestandteile der Satzung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 28.09.2012. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 28.09.2012 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. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den 08. APR. 2013

.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

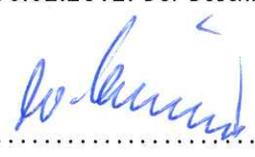


(Dienstsigel)

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 06.02.2012. Der Beschluss wurde am 08.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den **08. APR. 2013**


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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 13.06.2012 bis 13.07.2012 (Billigungsbeschluss vom 21.05.2012; Entwurfsfassung vom 17.02.2012; Bekanntmachung am 04.06.2012) sowie in der Zeit vom 17.10.2012 bis 02.11.2012 (Billigungsbeschluss vom 01.10.2012; Entwurfsfassung vom 28.09.2012; Bekanntmachung am 09.10.2012) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktoberdorf, den **08. APR. 2013**

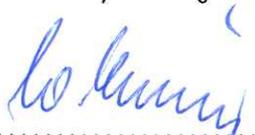

.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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 04.06.2012 (Entwurfsfassung vom 17.02.2012; Billigungsbeschluss vom 21.05.2012) sowie mit Schreiben vom 08.10.2012 (Entwurfsfassung vom 28.09.2012; Billigungsbeschluss vom 01.10.2012) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

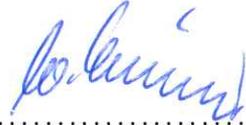
Marktoberdorf, den **08. APR. 2013**


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 10.12.2012 über die Entwurfsfassung vom 28.09.2012.

Marktoberdorf, den 08. APR. 2013



.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" in der Fassung vom 28.09.2012 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 10.12.2012 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Marktoberdorf, den 08. APR. 2013



.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 09. APR. 2013 öffentlich bekannt gemacht. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" 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 10. 9. APR. 2013

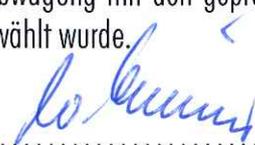


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472" 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.

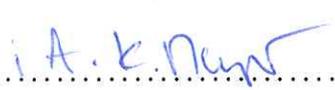
Marktoberdorf, den 08. APR. 2013


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.02.2012

Plan geändert am: 28.09.2012

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.