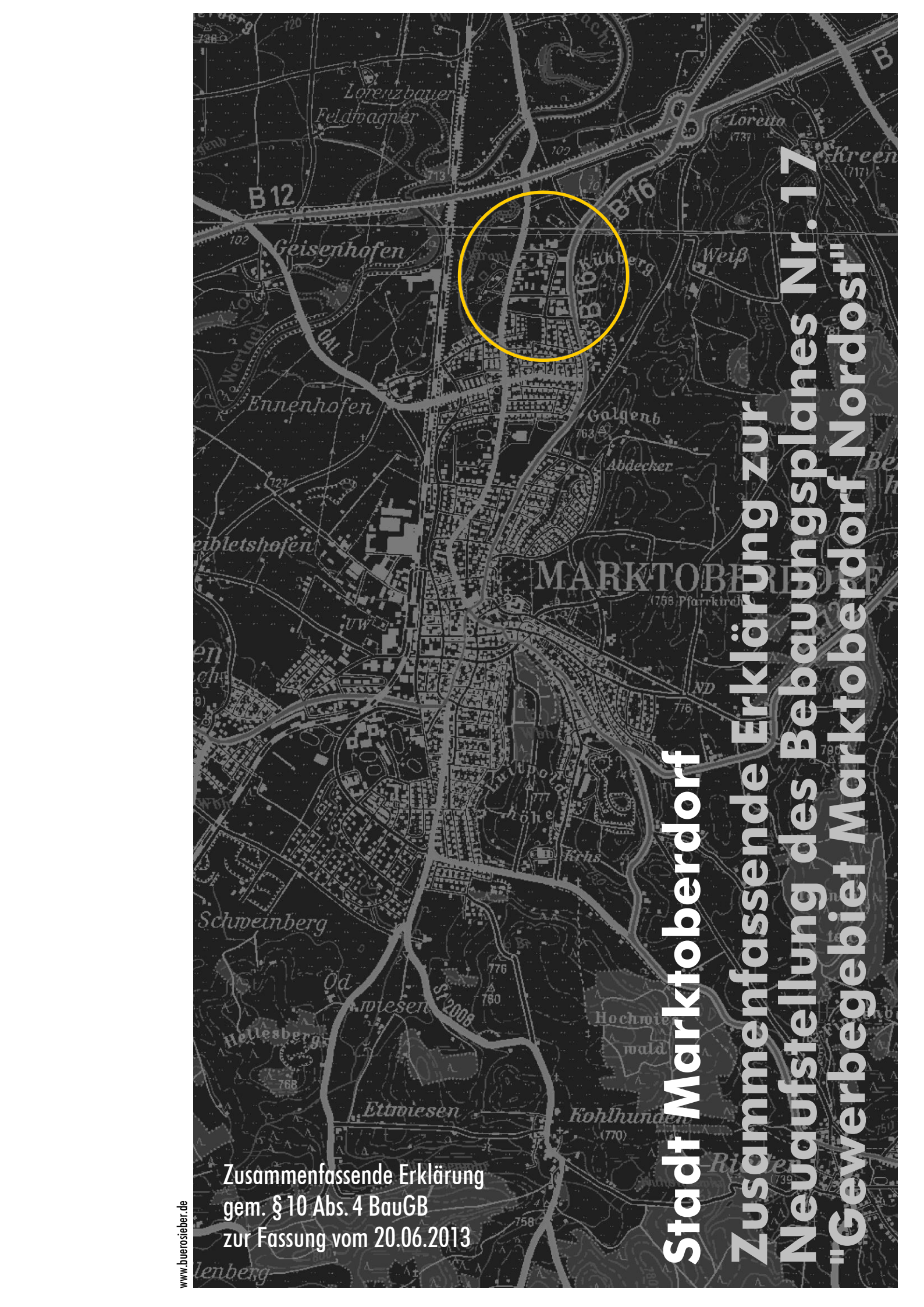


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 20.06.2013



**Stadt Marktoberrdorf
Zusammenfassende Erklärung zur
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17
"Gewerbegebiet Marktoberrdorf Nordost"**

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Da es sich um eine Neuaufstellung handelt und die Planung folglich auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan basiert, besteht für die überplanten Flächen bereits Baurecht. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist folglich nur dann erforderlich, wenn durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein zusätzlicher (über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehender) Eingriff erfolgt. Zur Bestimmung der Eingriffs-Stärke sind dabei der Zustand vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 ("Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost") mit dem Zustand nach Neuaufstellung zu vergleichen. Hierbei werden einzig Änderungen betrachtet, die mit unmittelbaren Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann dabei nicht durchgeführt werden, da bei der Betrachtung der Eingriffe in Natur und Landschaft verschiedene, zu Teilen auch nicht quantifizierbare Belange mit einfließen (u.a. Anpassung an die aktuelle BauNVO, Aufnahme grünordnerischer Festsetzungen etc.).

Vor der Neuaufstellung bestehen für das Plangebiet folgende Festsetzungen: Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,80. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplan-Neuaufstellung beibehalten. Jedoch wurde dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit 08.06.1973) die BauNVO 1968 zugrunde gelegt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 werden darin die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Landesrecht nach Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Gegensatz zur BauNVO 1990 werden in der BauNVO 1968 weder die Überschreitung der Grundfläche noch eine Beschränkung der Grundflächenzahl (in Verbindung mit den Grundflächen der Nebenanlagen) geregelt. Theoretisch wäre eine vollständige Versiegelung der Grundstücke möglich. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes tritt die BauNVO 1990 in Kraft. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

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

Ein zusätzlicher Eingriff im Hinblick auf die Verkehrsflächen erfolgt durch die Verbreiterung der "Kaufbeurener Straße", um die Ausweisung von beidseitigen Radwegstreifen zu ermöglichen. Eine konkrete Ausführungsplanung liegt hierzu noch nicht vor. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht in diesem Bereich Verkehrsbegleitflächen vor, ohne konkret Aussagen oder Vorgaben über deren Ausgestaltung zu treffen. Auf Grund dieser Tatsache ist der Bereich bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im planungsrechtlichen Sinne als mögliche Eingriffsfläche zu betrachten, obwohl in diesem Bereich tatsächlich ein Gehölzgürtel besteht. Die Stadt ist bestrebt, diesen möglichst zu erhalten. Zudem nimmt die Umgestaltung der Knotenpunkte "Kaufbeurener Straße"/"Gewerbestraße" und "Gewerbestraße"/"Schwabenstraße" zu Kreisverkehren etwas mehr Flächen in Anspruch, wodurch in relativ geringem Maße intensiv genutzte Grünlandflächen als Lebensraum zerstört werden.

In Bezug auf die Grünordnung sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen vor. In die Neuaufstellung wird hingegen ein vollständiges Konzept zur Grünordnung eingearbeitet. Für die Baugebiete sind Pflanzungen festgesetzt (pro 1.000 m² ein Baum), um die Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten und zusätzlichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie eine mögliche Vernetzung durch Trittsteinbiotope zu schaffen. Um Anreize zu schaffen, bestehende Bäume zu erhalten, können diese auf das Pflanzgebot angerechnet werden. In den Pflanzlisten werden standortgerechte heimische Gehölze festgesetzt, weil diese die Grundlage aller Nahrungsketten bilden und der Erhaltung des Lebensraumes von Kleinlebewesen dienen. Sie sind deshalb

neophytischen Ziergehölzen vorzuziehen. Dies dient auch dem Schutz der Eigenart des Landschaftsbildes, ebenso wie die Festsetzung, dass Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen sind. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Bei Betrachtung der Bestands- und der Planungssituation über das gesamte Gebiet betrachtet werden nicht in stärkerem Maße Eingriffe zulässig gemacht. Insofern ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

Bestandsaufnahme:

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet am nördlichen Stadtrand von Marktoberdorf. Der allergrößte Teil des Gebietes ist bereits bebaut. Es handelt sich überwiegend um kleinere Gewerbebetriebe, die durch Gebäude mit umliegenden Stell-, Rangier- und Lagerflächen relativ großflächig versiegelt und somit von geringem naturschutzfachlichen Wert sind. Ein Vorkommen Gebäude bewohnender Arten wie Fledermäuse oder Vögel ist jedoch möglich. Von naturschutzfachlich höherer Wertigkeit sind die von Gehölzen geprägten Hausgärten im zentralen Plangebiet. Ebenso von höherer Wertigkeit ist der aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestehende Gehölzgürtel entlang der "Kaufbeurener Straße. Diese Strukturen stellen jedoch vor allem für häufig in Siedlungen vorkommende (lärm- und störungstolerante) Tierarten einen interessanten Lebensraum dar. Im Nordwesten, Osten und Süden befinden sich insgesamt drei Flächen, die derzeit noch als Grünland intensiv genutzt werden. Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es mit Ausnahme eines nicht ausschließbaren Vorkommens von seltenen Gebäude bewohnenden Arten keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der gewerblichen Nutzung und der damit einhergehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

Im größten Teil des Plangebietes kommen in Folge der großflächigen Versiegelung nur wenige Tier- und Pflanzenarten vor. Die verbliebenen Grünlandflächen werden in Folge der häufigen Mahd und der Düngung von Wirtschaftspräparaten und Kräutern dominiert. Die vielfältigsten Lebensräume mit der höchsten Pflanzenarten-Vielfalt finden sich im Bereich der privaten Gärten im zentralen Gebiet (zahlreiche (Zier-)Sträucher, Laubbäume, teils auch Zierstauden/Blumen) sowie entlang der

"Kaufbeurer Straße" (Baum-Strauch-Hecke). Bei den vorkommenden Tierarten dürfte es sich jedoch weitgehend um Ubiquisten bzw. Kulturfolger handeln.

Prognose bei Durchführung:

Bei weiteren baulichen Eingriffen (z.B. Bebauung der o.g. noch freien Flächen sowie Verbreiterung der "Kaufbeurer Straße" für die Ausweisung von Radwegstreifen) kann durch die entstehende Versiegelung Lebensraum (Grünland, Gehölze) für die im betroffenen Bereich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verloren gehen. Die Gemeinde ist bestrebt, den die "Kaufbeurer Straße" begleitenden Gehölzgürtel zu erhalten. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist vor dem Abriss von Gebäuden oder der Rodung hochwertiger Gehölzstrukturen zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren (v.a. Fledermäuse, Vögel) bewohnt werden. Die Ansiedlung weiterer Betriebe wird mit zusätzlichen Störungen (Verkehr, Lärm, optische Irritationen) verbunden sein. Auf den privaten Baugrundstücken sind zukünftig Pflanzgebote vorgesehen, welche die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Plangebietes verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind vorwiegend standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen und Vögel. Insofern ist gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einer Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu rechnen.

Die Pflanzen- und Tierarten, die auf den noch unbebauten Bauflächen vorkommen, verlieren durch die weitere Bebauung der Grünlandflächen einen Teil ihres Lebensraums. Durch die Aufnahme grünordnerischer Festsetzungen (Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke, Pflanzlisten) entsteht zusätzlicher Lebensraum für Ubiquisten bzw. Kulturfolger. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen daher keine erheblichen Verschlechterungen der biologischen Vielfalt.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 29.09.2011 Landratsamt Ostallgäu, Baurecht und Abfallrecht:

Stellungnahme:

Der vorliegende Bebauungsplanbereich wurde im Hinblick auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich an der Nordstraße eine Altlastverdachtsfläche auf Fl.-Nr. 2531/30, Gmkg. Marktoberdorf mit der Bodenschutzkataster-Nr. 77700050. Die Handlungspriorität ist mit C eingestuft.

Stellungnahme vom 12.11.2012 zur Fassung vom 28.09.2012 und Stellungnahme vom 19.07.2013 zur Fassung vom 20.06.2013 der Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme vom 12.11.2012:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den beim Sachgebiet 42 vorliegenden Unterlagen, befindet sich im Geltungsbereich des Planes eine altlastverdächtige Ablagerung, welche unter Katasternummer 77700050 im Altlastenkataster aufgenommen und im Bebauungsplan korrekt kenntlich gemacht wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell anfallendes Aushubmaterial von Fl.-Nr. 2531/30 der Gemarkung Marktoberdorf von einem geeigneten Büro auf Schadstoffe zu untersuchen und gegebenenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Dem Landratsamt Ostallgäu sind in diesem Fall die Untersuchungsergebnisse und ein Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung umgehend vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 12.11.2012:

Der Hinweis wird um die genannte Vorgehensweise bei eventuell anfallendem Aushubmaterial ergänzt.

Stellungnahme vom 19.07.2013:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den beim Sachgebiet 42 vorliegenden Unterlagen befindet sich im Geltungsbereich des Planes eine altlastverdächtige Ablagerung, welche unter Katasternummer 77700050 im Altlastenkataster aufgenommen und im Bebauungsplan korrekt kenntlich gemacht wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell anfallendes Aushubmaterial von Fl.-Nr. 2531/30 der Gemarkung Marktoberdorf von einem geeigneten Büro auf Schadstoffe zu untersuchen und gegebenenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Dem Landratsamt Ostallgäu sind in diesem Fall die Untersuchungsergebnisse und ein Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung umgehend vorzulegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 19.07.2013:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen möglicher Bauausführungen berücksichtigt. Der Hinweis im Bebauungsplantext zur "Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" enthält bereits die genannten Anforderungen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

Bestandsaufnahme:

Das überplante Gebiet gehört zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Ein kleiner Teil der überplanten Flächen ist noch unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Die hier anstehenden Böden sind

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

Prognose bei Durchführung:

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

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Es wird angeregt mit der Bebauung einen Mindestabstand von den beiden Bächen westlich der Bahnlinie (Schmölzbach) einzuhalten und diese Gewässerrandstreifen durch zusätzliche Pflanzungen aufzuwerten. Auch im Bereich der Wertach ist ein Pufferstreifen zum Gewässer hin sinnvoll.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Wasserrecht und Stellungnahme vom 28.09.2011 der Unteren Wasserrechtsbehörde:

Äußerung:

Aus Sicht des Wasserrechts wirft die Planung westlich der Bahnlinie (Bereich der alten Ziegelei) insgesamt drei Fragestellungen auf, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als öffentliche Belange gemäß § 1 BauGB zu klären sind. Da sich die Klärung dieser Fragen zeitaufwändiger gestalten kann, wird empfohlen, den Bereich der alten Ziegelei vom Verfahren der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 abzukoppeln.

Erste Frage: Hochwasserschutz. Teile des alten Ziegelei-Geländes liegen im Bereich des berechneten HQ100. Es handelt sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet, d.h. das Überschwemmungsgebiet ist weder ausgewiesen noch bekannt gemacht und ist auch im Regionalplan nicht dargestellt. Auf Grund der Hochwassergefährdung ist die Bebauung grundsätzlich hochwasserfrei zu legen (z.B. Ausbildung der Keller als wasserdichte Wannen). Zudem sind die Fragen zu klären, wie sich eine mögliche zusätzliche Bebauung auf die Wasserströme, v. a. im Falle eines Hochwassers, auswirkt und ob die geplante Unterführung unter der Bahnlinie im Falle eines Hochwassers noch befahrbar wäre.

Zweite Frage: Trinkwasserschutz. Die Flächen der alten Ziegelei liegen laut Regionalplan der Region Allgäu im Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung Nr. 77 sowie in der Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Kaufbeuren/Biessenhofen. Da es sich bei diesem WSG um eine gesicherte Planung handelt, ist das Schutzgebiet für das Sachgebiet Wasserrecht als gegebene Tatsache zu berücksichtigen. Für die Zulässigkeit der Vorhaben ist die Positiv- und Negativliste zur Ausweisung von Vorranggebieten zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung (Anhang 1 zu Begründung zu Ziel B I 3.2.3 des Regionalplans Allgäu) maßgebend. Danach sind Gewerbegebiete grundsätzlich zulässig. Bei Eingriffen in den Untergrund, beim Umgang mit Wasser gefährdenden

Stoffen usw. ist neben der Positiv- und Negativliste auch die Verordnung zu dem geplanten Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen.

Dritte Frage: Abwasserbeseitigung. Das Gebiet westlich der Bahnlinie besitzt momentan keinen Schmutzwasseranschluss. Laut Hrn. Münsch ist lediglich der Anschluss an das Mischwasserkanalnetz der Stadt möglich. Die Entwässerung muss über ein Pumpwerk erfolgen (Freispiegel höhenmäßig nicht möglich).

Stellungnahme:

Das Gebiet "Alte Ziegelei" liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Zone W III B der Stadt Kaufbeuren und der Gemeinde Biessenhofen. Im Regionalplan ist das Gebiet der Ziegelei als WVR 77 Wasserversorgung ausgewiesen. Das Gebiet "Alte Ziegelei" liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet der Wertach. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen. Die Abwasserbeseitigung für den Bereich Ziegelei ist noch nicht sichergestellt, da der Kanalanschluss noch nicht hergestellt ist.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 12.10.2011 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Teile der möglichen Erweiterungsfläche im Bereich des ehemaligen Firmengeländes der Ziegelei Schmid werden bei einem HQ100 von der Wertach aus überschwemmt. Diesbezüglich wird auf beiliegende Unterlagen verwiesen. Für die Erweiterungsfläche im Bereich des ehemaligen Firmengeländes der Ziegelei Schmid ist die Hochwassersicherheit nicht gegeben. Der Bereich alte Ziegelei nördlich des Schmölzbaches kommt in der geplanten Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Kaufbeuren/Biessenhofen zu liegen. Hier ist die Ausweisung neuer Baugebiete zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen die Fundamente über dem höchsten Grundwasserstand liegen und die Abwasserentsorgung muss geregelt sein (Sammelentwässerung). Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung des DWA Merkblatt M 153 und NWFrei (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) nach Möglichkeit zu versickern. Das Schmutzwasser von Gewerbebetrieben ist nach § 58 WHG in die städtische Mischwasserkanalisation einzuleiten. Bei dem Gewerbegebiet ist auf die Einhaltung der VAWS insbesondere Auflagen im Wasserschutzgebiet zu achten.

Stellungnahme vom 13.11.2012 zur Fassung vom 28.09.2012 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen gegen den vorgelegten Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung nachfolgender fachlicher Vorgaben keine Einwände. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 2531/2530 befindet sich eine Geländeauffüllung mit Bauschutt, Hausmüll,

Erdaushub und ggf. Abfällen sowie Sperrmüll. Eine Entsorgung erfordert vorherige Untersuchungen. Das Schmutzwasser der geplanten Gebäude ist an das bestehende Kanalnetz der Stadt Marktoberdorf und damit an die zentrale Kläranlage anzuschließen. Mit diesem Anschluss ist eine, dem Stand der Technik entsprechende Reinigung der Schmutzwässer gewährleistet, sofern es sich um häusliches oder ähnliches Schmutzwasser handelt. Für gewerbliche/industrielle Abwässer ist entsprechend dem § 58 WHG zu verfahren.

Das anfallende Niederschlagswasser ist wie geplant vor Ort zu versickern. Dabei ist eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben. Andere Versickerungsformen sind in Verbindung mit Vorreinigungsanlagen in Ausnahmefällen möglich. Bei Bau und Bemessung der Anlagen sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17. Dez 2008), sowie grundsätzlich die DWA Merkblätter M 153 und A 138 maßgebend. Sollte sich das Vorhaben außerhalb der NWFreiV befinden, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Geländeauffüllung im Bereich der Fl.-Nr. 2531/30 wird auf die Abwägung/Beschluss zur Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde, verwiesen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

Bestandsaufnahme:

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund von im Gebiet umgesetzten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Beim größten Teil des Gebietes handelt es sich auf Grund des hohen Versiegelungsgrades um Flächen ohne Versickerungsleistung. Die verbliebenen Grünlandflächen weisen dagegen noch eine höhere Durchlässigkeit für Niederschlagswasser auf.

Die bestehenden Baugebiete sind an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Entsorgung der Abwässer ist über das bestehende Kanalnetz (Misch-System mit Anschluss an die vollbiologische städtische Kläranlage) gewährleistet. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte vorrangig auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert werden.

Prognose bei Durchführung:

Durch die noch zu erwartende zusätzliche Bebauung wird ein weiterer Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine reduzierte Grundwasser-Neubildung. Durch das festgesetzte Entwässerungskonzept (siehe den nächsten

Punkt "Wasserwirtschaft") ist daraus jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser abzuleiten.

An der Trinkwasserversorgung ändert sich nichts. Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher über die vorhandenen Mischwasserkanäle der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist weiterhin vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

Bestandsaufnahme:

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

Durch die angrenzenden Straßen ("Gewerbestraße", "Schwabenstraße", "Buchenweg" und Bundesstraße B 16 ("Kaufbeurener Straße") sowie die gewerbliche Nutzung sind die Flächen durch Schadstoffemissionen (Abgase aus dem Kfz-Verkehr sowie aus den Produktions- und Heizanlagen) vorbelastet. Es liegen jedoch keine Messdaten zur Luftqualität vor.

Prognose bei Durchführung:

Durch die Errichtung der "langen Nordspange" (siehe "Schutzgut Mensch" unter Punkt 8.2.1.10) wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Plangebietes erhöhen, wodurch eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten ist. Gleichzeitig verbessert sich die Situation in der Innenstadt von Marktoberdorf. Für neu zu errichtende Häuser ist tendenziell mit geringeren Schadstoffemissionen durch Heizanlagen u. ä. zu rechnen, da die aktuellen Verordnungen im Hinblick auf solche Anlagen sowie auch für Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung u. ä. strengere Standards vorgeben als die zur Zeit der Errichtung der bestehenden Gebäude gültigen Regelwerke.

In Folge der auch bisher schon zulässigen Bebauung der Grünlandflächen im Westen vermindert sich die Produktion von Kaltluft im Plangebiet. Wesentliche Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich daraus jedoch nicht, da immer noch eine ausreichende Anzahl von Grünflächen und Bäumen im Gebiet vorhanden bzw. zu pflanzen ist.

Durch die Errichtung der "langen Nordspange" (siehe "Schutzgut Mensch" unter Punkt 8.2.1.10) wird sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Plangebietes erhöhen, wodurch eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten ist. Gleichzeitig verbessert sich die Situation in der Innenstadt von Marktoberdorf. Unabhängig von der Neuaufstellung können sich die Schadstoffemissionen aus Gewerbebetrieben bzw. dem durch sie verursachten Verkehr bei Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen in den Bereichen der noch landwirtschaftlich genutzten Bauflächen erhöhen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

Bestandsaufnahme:

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet am nördlichen Stadtrand von Marktoberdorf. Der allergrößte Teil des Gebietes ist bereits bebaut. Es handelt sich überwiegend um kleinere Gewerbebetriebe, die durch Gebäude mit umliegenden Stell-, Rangier- und Lagerflächen relativ großflächig versiegelt und somit von geringem landschaftlichem Wert sind. Die Hausgärten im zentralen Plangebiet weisen, das Siedlungsbild in diesem Bereich prägende standortfremde als auch -gerechte Gehölzstrukturen auf. Durch eine die "Kaufbeurener Straße" begleitende standortgerechte Baum-Strauch-Hecke sowie die bestehenden Gehölzstrukturen nördlich des Plangebietes ist das Gewerbegebiet relativ verträglich in das Landschaftsbild eingebunden.

Prognose bei Durchführung:

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entstehen für das Landschaftsbild keine wesentlichen Verschlechterungen. Die "Kaufbeurener Straße" wird verbreitert, um die Ausweisung von beidseitigen Radwegstreifen zu ermöglichen. Eine konkrete Ausführungsplanung liegt hierzu noch nicht vor. Die Gemeinde ist bestrebt, den die Straße begleitenden Gehölzgürtel zu erhalten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in diesen eingegriffen und sich somit die Eingrünung etwas reduzieren wird. Durch die neu getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbegebietes hergestellt wird (Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken). Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Immissionsschutz:

Äußerung:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird eine Überplanung des östlich der Wertach liegenden Bereiches der "ehemaligen Ziegelei" befürwortet. Derzeit befinden sich dort sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen u.a. eine Spedition, ein Kunststoff-Spritzguß-Betrieb und ein Schrottplatz. Die Wohnnutzungen sind ehemalige betriebsbezogenen Wohnungen der Ziegelei. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu ermitteln und im Bebauungsplan mit Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingenten) zu überplanen. Es ist weiterhin zu prüfen, inwiefern die bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden kann und soll. Die Kläranlage und der gemeindliche Wertstoffhof sind ebenfalls bei einer Überplanung aus schallschutztechnischer Sicht in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Ist ein Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an die Kläranlage angedacht, sind die Geruchsmissionen der Kläranlage im Rahmen eines Geruchsgutachtens zu ermitteln und die ggf. erforderlichen Schutzabstände einzuhalten. Für das bestehende Gewerbegebiet (GE) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 sind Emissionskontingente zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen. Des Weiteren sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Verkehrslärm-Immissionen der östlich verlaufenden Bundes-Straße B 16 und der geplanten Ortsumfahrung gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.11.2011 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger erkundigt sich nach dem Grund für den Ausschluss innenstadtrelevanten Handels.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein Vertreter der Stadt erklärt, dass die Stadt Marktoberdorf über ein Lenkungskonzept mit Standortkonzept des Einzelhandels verfügt. Dieses wird durch den Ausschluss von Einzelhandel umgesetzt. Er erklärt weiterhin, dass hierdurch Leerstände in der Innenstadt verhindert werden sollen. Zudem bestehe eine Überversorgung im Lebensmittelbereich in Marktoberdorf. Ein hieraus resultierender reiner Verdrängungswettbewerb unter den Anbietern sei nicht erwünscht.

Eine Mitarbeiterin des Büros Sieber erläutert die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auf Grund der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen durch das angesiedelte Gewerbe auf die Umgebungsbebauung besteht diesbezüglich ein Regelungsbedarf. Hierfür sind Emissionskontingente zu ermitteln und festzusetzen. Ein Vertreter der Stadt betont, dass hierdurch eine Stärkung des Immissionsschutzes für die angrenzende Wohnbebauung erfolgt, da die Einhaltung zulässiger Grenzwerte verbessert wird. Neu festgesetzt wird die Gestaltung von Werbeanlagen. Die Baugrenzen werden angepasst. Im Kreuzungsbereich der Kaufbeurener Straße / Gewerbestraße ist zur Verbesserung des Verkehrsflusses ein Kreisverkehr vorgesehen.

Stellungnahme vom 12.11.2012 zur Fassung vom 28.09.2012 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz besteht weitgehend Einverständnis. Es wird jedoch vorgeschlagen, dass nach Ziffer 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen wird, dass bei allen Neubauten und Nutzungsänderungen - auch bei Genehmigungsfreistellung - ein schalltechnischer Nachweis der festgesetzten Emissionskontingente vorgelegt werden muss. Zur Sicherstellung und Überwachung des Lärmschutzes wird ferner vorgeschlagen, dass zumindest bei Vorhaben südlich der Gewerbestraße eine Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzung zu Emissionskontingente wird um den genannten Hinweis zur Erforderlichkeit eines schalltechnischen Nachweises ergänzt. Der Ausschluss der Genehmigungsfreistellung handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist bereits bei den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter Punkt 3.2 im Bebauungsplan berücksichtigt.

Stellungnahme vom 19.11.2012 zur Fassung vom 28.09.2012 der Industrie- und Handelskammer für Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Die IHK Schwaben begrüßt die Absicht der Stadt Marktoberdorf ihren zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Wir legen allerdings darauf Wert, dass den bestehenden Betrieben durch die vorgegebenen Emissionskontingente keine Beeinträchtigungen entstehen. Ferner gehen wir davon aus, dass die Stadt Marktoberdorf die getroffenen Regelungen im Vorfeld mit den Betrieben hinreichend abgestimmt hat. Sollten diese Punkte berücksichtigt worden sein, ergeben sich aus Sicht der IHK Schwaben aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die getroffenen Regelungen wurden mit den Betrieben hinreichend abgestimmt. Den bestehenden Betrieben entstehen durch die Festsetzung der Emissionskontingente keine Beeinträchtigungen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet ist durchgängig bebaut. Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen umliegender gewerblicher Nutzungen und die Verkehrslärm-Immissionen der "Gewerbestraße", der "Schwabenstraße", des "Buchenweges" und der Bundes-Straße B 16 ("Kaufbeurener Straße") sowie der Bahnlinie "Biessenhofen - Marktoberdorf" ein. Zudem sieht der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Marktoberdorf zur Entlastung der Innenstadt die Realisierung der "langen Nordspange" vor. Darin sind sowohl der Ausbau der "Schwabenstraße" als auch die Realisierung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich "Kaufbeurener Straße - Gewerbestraße" geplant.

Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen umliegender gewerblicher Nutzungen und Verkehrslärm-Immissionen der "Gewerbestraße", der "Schwabenstraße", des "Buchenweges" und der Bundes-Straße B 16 ("Kaufbeurener Straße") sowie der Bahnlinie "Biessenhofen - Marktoberdorf" ein. Zudem sieht der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Marktoberdorf zur Entlastung der Innenstadt die Realisierung der "langen Nordspange" vor. Darin sind sowohl der Ausbau der "Schwabenstraße" als auch die Realisierung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich "Kaufbeurener Straße - Gewerbestraße" geplant. Die Entsorgung der Abfälle und Abwasser ist über die vorhandenen Sammel-Systeme und Kanäle gesichert. Der vorliegende Bebauungsplanbereich wurde im Hinblick auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich an der Nordstraße eine Altlastverdachtsfläche auf Fl.-Nr. 2531/30, Gmk. Marktoberdorf mit der Bodenschutzkataster-Nr. 77700050. Die Handlungspriorität ist mit C eingestuft.

Prognose bei Durchführung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet durch das Büro Sieber (Gutachten vom 04.09.2012) erstellt. Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind gegeben. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet werden in einem Bereich von tagsüber bis zu 17 m und nachts bis zu 23 m zur Straßenmitte der B 16 ("Kaufbeurener Straße") nördlich der "Gewerbestraße", in einem Bereich von tagsüber bis zu 40 und nachts bis zu 46 m zur Mitte des geplanten Kreisverkehrs "Kaufbeurener Straße - Gewerbestraße" überschritten. Während des Nachtzeitraumes werden zudem die Orientierungswerte in einem Bereich von bis zu 13 m zur Straßenmitte der B 16 ("Kaufbeurener Straße") südlich der "Gewerbestraße", in einem Bereich bis zu 12 m zur Straßenmitte der "Gewerbestraße" und in einem Bereich von 25 m zur Mitte des Kreuzungsbereiches "Schwabenstraße - Gewerbestraße" überschritten. Der Konflikt, der mit den Überschreitungen der Orientierungswerte an den geplanten Baugrenzen entsteht, wird durch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelöst (Orientierung der Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten, schallgedämpfte Lüftungsanlagen, Festsetzung von bewerteten Mindestschalldämm-Maßen). Durch das Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebung des Planbereiches eingehalten werden. Damit ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Die westlich der "Schwabenstraße" liegende Kläranlage und der Wertstoffhof gehen bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Schallausbreitung nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien). Für die südlich des Planungsgebietes gelegene Bebauung liegt kein Bebauungsplan vor. Die Gebietseinstufung ergibt sich dadurch gemäß § 34 BauGB anhand der tatsächlich vorliegenden Nutzungen des Gebietes. Auf Grund des im vorliegenden Fall Aneinandergrenzens der im Planungsgebiet bestehenden gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung im Süden wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ostallgäu (Sachgebiet 42 Natur- und Umweltschutz, Landespflege, technischer Umweltschutz; Herr Schmölz) im vorliegenden Fall gemäß Punkt 6.7 der TA Lärm von einer Gemengelage ausgegangen. Die TA Lärm besagt, wenn gewerbliche, industrielle oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsricht-

werte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen. Laut Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 63. Ergänzungs-lieferung 2011 liegt eine Gemengelage in dem gesamten räumlichen Bereich vor, in dem die Nutzung des einen Gebietes noch prägend auf das andere Gebiet einwirkt. Daher wird vorgeschlagen im südlich angrenzenden Wohngebiet, die ersten beiden Baureihen westlich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 2538/12 und die erste Baureihe im weiteren Verlauf nach Osten als Gemengelage zu betrachten und die Immissionsrichtwerte für den Tagzeitraum auf 57 dB(A) und für die Nachtzeit auf 42 dB(A) festzulegen. Der zweiten Baureihe im östlichen Bereich werden die Immissionsrichtwerte von tags/nachts von 55/40 dB(A) (entsprechend für ein allgemeines Wohngebiet (WA)) zugeordnet. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ostallgäu (Abteilungsleitung Abteilung IV Bauen und Umwelt, Frau Hummel) ist die Aufnahme der o.g. Häuserzeile in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei einer Erhöhung der Immissionsrichtwerte nicht erforderlich. Die Emissionskontingente werden unter Zugrundelegung dieser erhöhten Immissionsrichtwerte berechnet. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (z.B. Mess-Stelle nach § 26 BImSchG) nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung durch abschirmende 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 zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird.

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

Prognose bei Durchführung:

Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

Bestandsaufnahme:

Der Bereich ist überwiegend eben und bereits zu großen Teilen bebaut. Auf einem Teil der vorhandenen Gebäude sind bereits Solaranlagen installiert.

Prognose bei Durchführung:

Auf Grund der Topografie ist auch bei zukünftigen Baukörpern eine Ost-West-Ausrichtung zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Bei den Erweiterungsflächen südlich der Kläranlage bzw. des Wertstoff- und Bauhofes sowie im Bereich der alten Ziegelei handelt es sich um Intensivgrünland. Schutzgebiete oder Biotop sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Daher bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

Bestandsaufnahme:

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die gem. Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotop "Niedermoorrest N Marktoberdorf" (Nr. 8229-0035-001) und "Gehölzstrukturen und Feuchtgrünland" (Nr. 8129-0115-001). Südöstlich angrenzend befindet sich das gem. Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotop "Sukzessionsbestände in einer Kiesabbaustelle NO Marktoberdorf"

(Nr. 8229-0036-002). Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet.

Prognose bei Durchführung:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 11.10.2011 der Regierung von Schwaben:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP): B II 1.2.1.2 (Z): Großflächiger Einzelhandel; B VI 1.1 Abs. 1 (Z): Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden; B VI 1.5 Abs. 1 (G): Schonende Einbindung von Siedlungsgebieten in die Landschaft

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16): B I 2.1 (Z): Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" B V 1.3 Abs. 2 (Z): Eingrenzung des Flächenverbrauchs

Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung: Die Stadt Marktoberdorf beabsichtigt, die Bebauungspläne Nr. 23 "Industriegebiet Nord" und Nr. 33 "Gewerbe- und Industriepark Marktoberdorf West" zu ändern sowie den Bebauungsplan Nr. 17 neu aufzustellen und zu erweitern. Im Bereich der geplanten Erweiterungen des Bebauungsplanes Nr. 17 sieht sie zudem eine Flächennutzungsplanänderung vor. Wie den Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist, soll bei den Bebauungsplanvorhaben jeweils eine Einarbeitung des Einzelhandelskonzeptes in die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen. Auf Grund der wenig konkreten Angaben hierzu kann zum derzeitigen Planungsstand nicht beurteilt werden, ob durch die Bebauungsplanvorhaben landesplanerischer Handlungsbedarf in Bezug auf LEP-Ziel B II 1.2.1.2 (großflächiger Einzelhandel)

ausgelöst wird. Dies wird erst nach einer Konkretisierung der Planungen erfolgen können. Ungeachtet dessen können wir aus landesplanerischer Sicht zum derzeitigen, noch wenig konkreten Planungsstand zu den einzelnen Bauleitplanvorhaben Folgendes mitteilen:

Zur Neuaufstellung mit Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes in den Erweiterungsbereichen: Gemäß LEP B VI 1.1 Abs. 1 (Z) sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (vgl. auch RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)). Nach unseren Sachverhaltsermittlungen befinden sich im Bereich der Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 33 sowie im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 23 noch umfangreiche gewerbliche Bauflächenreserven. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sollte die Ausweisung der Erweiterungsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 deshalb nochmals überdacht werden. In diesem Zusammenhang scheint auch eine Flächenbilanzierung für die gesamten gewerblichen Bauflächen auf dem Stadtgebiet sinnvoll. Da das geplante Gewerbegebiet am Ortsrand liegt, ist im Hinblick auf eine schonende Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft (LEP B VI 1.5 Abs. 1 (G)) auf eine entsprechende Ortsrandeingrünung zu achten. Von der westlichen Erweiterungsfläche im Bereich der Ziegelei ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" randlich berührt (RP 16 B I 2.1 (Z) i.V.m. Karte 3 "Natur und Landschaft"). Deshalb ist dort den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit anderen Belangen besonderes Gewicht beizumessen.

Wir weisen darauf hin, dass entlang der Schwabenstraße der Fernradweg "Allgäu Radweg" verläuft.

Das Sachgebiet "Städtebau" der Regierung von Schwaben gibt zudem folgende Hinweise: Vom westlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ist ein Flussufer berührt. Gemäß integriertem Stadtentwicklungskonzept handelt es sich um die hochwertige Flusslandschaft der Wertach, die gemäß den Zielen erlebbar gemacht werden soll. Die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung im Bereich der Ziegelei steht nach derzeitigen Unterlagen im Widerspruch zu den Zielen des ISEK.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 12.10.2011 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP): B VI 1.1 Abs. 1 (Z) Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16): B I 2.1 (Z) Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, hier: Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht"; B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzen des Flächenverbrauchs

Stellungnahme aus Sicht der Regionalplanung: Gemäß RP 16 Ziel B V 1.3 Abs. 2 (vgl. auch LEP, Ziel B VI 1.1 Abs. 1) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 sollen u.a. neue gewerbliche Bauflächen dargestellt und im Bebauungsplan konkretisiert werden. Da im Gemeindegebiet der Stadt Marktoberdorf unseren Sachverhaltsermittlungen zufolge noch Gewerbeflächenreserven in nicht unerheblichen Umfang vorhanden sind (z.B. im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 und südlich davon sowie im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33), sollte sich die Stadt Marktoberdorf mit den o.g. raumordnerischen Zielen auseinandersetzen und dabei prüfen, ob sie auf die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen verzichten oder deren Umfang reduzieren kann. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die geplante Gewerbefläche im Westen (südlich der bestehenden Bebauung an der Wertach) das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" randlich berührt. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Baurecht:

Äußerung:

Der Stadt Marktoberdorf wird empfohlen, ein Energiekonzept zu erarbeiten und Ergebnisse gegebenenfalls in die Bauleitplanung einfließen zu lassen.

Stellungnahme vom 19.11.2012 zur Fassung vom 28.09.2012 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Zu dem o.a. Vorhaben haben wir mit Schreiben vom 11.10.2011 bereits Stellung genommen. Seinerzeit hatten wir angeregt, dass sich die Stadt Marktoberdorf kritisch mit den raumordnerischen Zielen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs auseinandersetzt.

Gemäß den nun vorliegenden Bauleitplanunterlagen hat sich der Umgriff des Planungsgebiets im Vergleich zum letzten Verfahrensschritt deutlich reduziert. Dies ist aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 20.06.2013:

Bestandsaufnahme:

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich gem. Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotope (Nrn. 8229-0035-001 und 8129-0115-001). Südöstlich angrenzend befindet sich ein weiteres geschütztes Biotop (Nr. 8229-0036-002, siehe auch "Schutzgebiete/Biotope" unter Punkt 8.2.1.9). Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet. Das Plangebiet überlagert sich nicht mit Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf (rechtsgültig seit 11.04.2002) werden die überplanten Flächen überwiegend als Gewerbegebietsflächen (GE) dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt die im Plangebiet liegenden Hecken und Einzelbäume als ökologisch wertvolle Einzelemente dar. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Marktoberdorf zur Entlastung der Innenstadt sieht die Realisierung der "langen Nordspange" vor.

Prognose bei Durchführung:

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

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Stellungnahme vom 19.11.2012 zur Fassung vom 28.09.2012 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist wegen der Gemengelage des GE zur südlichen Wohnbebauung besonders auf die Sicherstellung der erforderlichen Nachweise und deren Prüfung (Freistellungsverfahren?) zu achten. Aus diesem Grund soll im betreffenden Gebiet auf das Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO verzichtet werden. Dies soll im Textteil Ziff. 2.3 als Hinweis vermerkt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

vgl. Abwägung/Beschluss zur Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde vom 12.11.2012

Vorschläge der Stadtverwaltung Marktoberdorf zur Fassung vom 28.09.2012:

Stellungnahme:

Die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Werbeanlagen in den Baugebietes ist dahingehend zu ändern, dass die Werbeanlagen an Gebäuden in ihrer maximalen Größe auf 10 % der jeweiligen Wandseite begrenzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Vorschrift wird entsprechend geändert.

Stellungnahme vom 09.07.2013 zur Fassung vom 20.06.2013 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

In der bestehenden Gemengelage von Gewerbegebiet und de facto reinem Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft ist eine übliche stufenweise Gebietsgliederung nach BauNVO nicht gegeben. Die in den Planungshilfen p 10/11 der Obersten Baubehörde aufgezeigten Möglichkeiten zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes sind jedoch auszuschöpfen (Planungshilfen für die Bauleitplanung p 10/11, III 10, S. 50ff. [Immissionsschutz] sowie IV 4.3, S. 85).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. In dieser sind Vorschläge zu Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG enthalten. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird der angemessene Schutz der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten. Eine weitere Gliederung der Baugebiete erscheint aufgrund der Situation, dass es sich überwiegend um eine Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, nicht zweckmäßig.

2.1.2 Erschließungsplanung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 12.10.2011 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Bezüglich des BBP Nr. 17 ist zu sagen, dass ab Einmündung der Gewerbestraße in Richtung Norden die B 16 freie Strecke ist. Da die Erschließung aber besteht und die Erweiterungen die B 16 nicht mehr tangieren, wären wir nur bei Änderungswünschen tangiert. Bezüglich des Immissionsschutzes gelten für die B 16 die Regelungen der 16. BImSchV. Die neuen amtlichen Zahlen der Straßenverkehrsählung 2010 sollten in Kürze zur Verfügung stehen, so dass dann auch aktuelle Zahlenmaterial für etwaige Berechnung zur Verfügung stünde.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahmen vom 06.10.2011 der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer TK-Anlagen benötigen, können diese bei uns angefordert werden. Sollten im Planungsbereich Verkehrswege in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 12.10.2011 der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH:

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich zum Teil Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 05.10.2011 der Schwaben Netz GmbH:

Stellungnahme:

In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen ausdrücklich mit, dass auf der westlichen Seite der Bahnlinie, parallel zur Bahnlinie, unsere Erdgashochdruckleitung verläuft, de-

ren Bestand und Betrieb zu sichern ist. In diversen Bereichen sind Erdgas-Ortsnetzleitungen vorhanden, die zum Teil über Privatgrund verlaufen und grundrechtlich gesichert sind. Darauf ist Rücksicht zu nehmen. Bei ausreichender Wirtschaftlichkeit ist die Erweiterung des Erdgasnetzes möglich. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der Schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: "<http://planauskunft.schwaben-netz.de/>"

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 05.10.2011 der LEW Netz GmbH:

Stellungnahme:

Bestehende Hoch- und Höchstspannungsleitung: Im Geltungsbereich der Bebauungspläne verlaufen unsere 110-kV-Freileitung O 6 Einführung Marktoberdorf Anlage 66101 und unsere 380-kV-Freileitung K12 Leupolz – Oberottmarshausen Anlage 12201. Wir haben Bestandslagepläne M 1 : 2000 beigelegt, aus denen der Verlauf der Leitungachse, die Lage der Gittermaste und die pauschalierte Schutzzone zu ersehen ist. Die Trassendaten können wir auch in digitaler Form zur Verfügung stellen. Gegen die Änderungen bestehen keine Einwände, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: Der Bestand unserer Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet sein. Bei den weiteren Planungen bitten wir die Auflagen und Hinweise in dem beiliegenden Merkblatt "Bebauungsplan" zu beachten und uns an den weiteren Verfahren zu beteiligen. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Wir bitten um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich unserer Hochspannungsfreileitung. Anfragen zum Leitungsbestand durchlaufen bei uns mehrere Bereiche (Grundstücksangelegenheiten, Telekommunikationsleitung, Mittel-Niederspannung, Straßenbeleuchtung und Hochspannungsleitungen). Hierfür werden in der Regel bei der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange Fristen von einem Monat eingeräumt, die auf Grund des vorgenannten Durchlaufs auch häufig erforderlich sind. Wir bitten dies bei zukünftigen Anfragen zu berücksichtigen.

Bestehende 20-kV-Freileitungen und 20-kV-Kabelleitungen: Über den möglichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes verläuft unsere durch Dienstbarkeiten gesicherte 20-kV-Freileitung Y 2

bzw. Y 2 X. In den beiliegenden Orientierungsplänen $M = 1 : 2500$ sind die Leitungstrassen dargestellt. Maßgebend für den Leitungsverlauf ist der Leitungsbestand vor Ort. Wir bitten um Beachtung der nachstehenden Auflagen und Hinweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches. Bitte übernehmen Sie die Darstellung unserer 20-kV-Freileitungen in den Bebauungsplan.

Auflagen und Hinweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches: Unsere in den Planunterlagen in roter Farbgebung dargestellten 20-kV-Freileitungen weisen einen pauschalen Leitungsschutzbereich von 8,00 m bis 10,00 m beiderseits der Leitungsachse auf. Innerhalb des Leitungsschutzbereichs sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50423 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich stark beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.

Folgende Auflagen und Hinweise sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 20-kV-Freileitungen einzuhalten: Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die im Rahmen von Baumaßnahme innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zum Einsatz kommen, sind so zu betreiben bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die Unterwuchshöhen beschränkt. Eventuelle Anpflanzungen im Bereich unserer Freileitung bedürfen unserer Zustimmung. Der Mindestabstand zwischen Leiterseil und einer Bepflanzung beträgt 3 m. Weiterhin muss uns zu unseren Maststützpunkten für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine Zufahrtsmöglichkeit offen gehalten werden. Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Mittelspannungsleitungen berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten. Unsere elektrischen Anlagen sind für die öffentliche Stromversorgung unverzichtbar und deshalb im Bestand zu sichern.

Stromversorgung: Die unmittelbare Stromversorgung der überplanten Gebiete erfolgt durch die Elektrizitätswerke "VWEW", Neugablonzer Str. 21, 87600 Kaufbeuren.

Stellungnahme vom 06.11.2012 zur Fassung vom 28.09.2012 der LEW Netzservice GmbH, Buchloe:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unsere 380-kV-Leitung Anlage 12201 (K 12). Die Leitungsachse dieser Leitung sowie die dazugehörige Schutzzone von jeweils 35 m

beiderseits der Leitungachse sind im Lageplan des Bebauungsplanes lagerichtig eingetragen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer bestehenden Höchstspannungsleitung zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und die beigefügten "Auflagen und Hinweise - Bebauungsplan" beachtet werden [vgl. Anlage].

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplantext wird ein zusätzlicher Hinweis zu den "Auflagen und Hinweisen-Bebauungsplan" aufgenommen.

Stellungnahme vom 16.11.2012 zur Fassung vom 28.09.2012 und Stellungnahme vom 12.07.2013 zur Fassung vom 20.06.2013 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme vom 16.11.2012:

Der Umgriff des Bebauungsplans beinhaltet am östlichen Rand die Bundesstraße 16. Die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt endet am projektierten Kreisverkehr, anschließend bestehen Anbauverbote von 20 Metern beidseits des Fahrbahnrandes der Bundesstraße. Die Immissionen der B 16 sind entsprechend zu berücksichtigen, die Straßenbauverwaltung wird diesbezüglich keinerlei Forderungen übernehmen. Auf Flurnummer 2531/15 ist die Straßenmeisterei Marktoberdorf untergebracht. Es ist zu berücksichtigen, dass hier auch zwei Straßenmeisterwohnungen untergebracht sind und die Erreichbarkeit der Meisterei mit allen Fahrzeugtypen ständig gewährleistet sein muss. Im Bebauungsplan sollte der geplante gemeinsame Geh- und Radweg entlang der B 16 berücksichtigt bzw. entsprechend dargestellt werden. Bezüglich des Kreisverkehrs an der B 16/Gewerbestraße ist zu sagen, dass hierfür keinerlei Unterlagen für eine Prüfung vorliegen. Weder ein Verkehrsgutachten noch eine Leistungsfähigkeitsberechnung die zur Beurteilung der Machbarkeit nötig sind liegen uns vor. Der Umbau der Einmündung stellt eine Änderung einer bestehenden höhengleichen Kreuzung nach Kreuzungsrecht dar. Ohne die angesprochenen Unterlagen können wir derzeit einer Festsetzung des Kreisels im Bebauungsplan nicht zustimmen. Für den Fall eines Kreuzungsumbaus ist eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen, bei der zu regeln wäre, dass der Bund keinerlei Kosten übernehmen kann, weil keine verkehrliche Notwendigkeit nachgewiesen werden kann. Es sei erwähnt, dass im Falle einer Realisierung der Umfahrung Marktoberdorf die B 16 abgestuft werden soll. In diesem Fall wäre die Stadt selbst Baulastträger und könnte über den Knotenumbau selbst frei entscheiden. Falls die Einmündung nicht umgebaut würde, müssten die Sichtdreiecke im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Rechtsgrundlagen: FStrG, FStrKV, BImSchG

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 16.11.2012:

Die Hinweise zur derzeitigen Lage der Ortsdurchfahrt der B 16 werden zur Kenntnis genommen. Der Abstand der Baugrenzen zum Fahrbahnrand der derzeitigen B 16 ist mit 10,00 m festgesetzt.

Da der Bau der planfestgestellten Ortsumfahrung von Marktoberdorf und Bertholdshofen (Planfeststellungsbeschluss vom 28.02.2011) sichergestellt ist, der erste Bauabschnitt vom Staatlichen Bauamt bereits ausgeschrieben wurde und die Submission bereits erfolgt ist, ist ebenfalls die vorgesehene Abstufung der B 16 zu einer Ortsstraße im Bereich des Plangebietes sichergestellt. In den Bebauungsplan wird daher ein Hinweis aufgenommen, der zum Ausdruck bringt, dass der auf 10,00 m reduzierte Abstand baulicher Anlagen zum Fahrbahnrand der derzeitigen B 16 erst ausgenutzt werden kann, wenn die Abstufung der Straße erfolgt ist. Zuvor ist bei Bauvorhaben eine gesonderte Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten notwendig. Die Immissionen der B 16 wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die uneingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit zur Straßenmeisterei ist weiterhin gewährleistet. Die Straßenmeisterwohnungen wurden ebenfalls berücksichtigt und sind auch weiterhin zulässig. Der bereits in der Planzeichnung berücksichtigte gemeinsame Geh- und Radweg entlang der B 16 wird zur Klarstellung von der Verkehrsfläche der B 16 getrennt dargestellt. Der Umbau des Knotenpunktes "Gewerbestraße"/"Kaufbeurener Straße" wird zukünftig von der Stadt Marktoberdorf angestrebt, sobald die "Kaufbeurener Straße" nicht mehr als Bundesstraße gewidmet ist. Um diese Planung bereits planungsrechtlich zu sichern, wurde der geplante Kreisverkehr in den Bebauungsplan aufgenommen. Vor Beginn der Umsetzung werden die genannten Verkehrsgutachten bzw. die Leistungsfähigkeitsberechnung vorgenommen und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Da von Seiten der Stadt zukünftig der Umbau des Knotenpunktes in Form eines Kreisverkehrs angestrebt ist, werden die Sichtdreiecke für die bestehende Einmündung nicht in die Planzeichnung aufgenommen.

Stellungnahme vom 12.07.2013:

Die Forderungen der Stellungnahme vom 16.11.2012 bleiben bestehen. Planänderungen wurden vollzogen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 12.07.2013:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme vom 16.11.2012 wurden bereits im Rahmen der Stadtratssitzung am 24.06.2013 behandelt. Eine weitere Behandlung erscheint nicht notwendig.

Vorschläge der Stadtverwaltung Marktoberdorf und des Büros Mooser, Kaufbeuren zur Fassung vom 28.09.2012:

Stellungnahme:

Die Stadt Marktoberdorf beabsichtigt eine Verbindung der "Kaufbeurener Straße" über die "Gewerbestraße", vorbei an Ennenhofen auf die OAL 7 zu bauen. Diese Achse soll den Schwerlastverkehr ab dem geplanten Kreisverkehr "Kaufbeurener Straße"/"Gewerbestraße" ableiten und zur Umfahrung der Innenstadt beitragen. Hierfür wird ein Ausbau der "Gewerbestraße" sowie eine Umgestaltung des Knotenpunktes "Gewerbestraße"/"Schwabenstraße" notwendig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die genannten Planungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Stellungnahme vom 14.11.2012 zur Fassung vom 28.09.2012 und Stellungnahme vom 17.07.2013 zur Fassung vom 20.06.2013 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Forsten:

Stellungnahme vom 14.11.2012:

Gegen die Neufestsetzung der Grenze im o.g. Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost erhebt der Bereich Forsten keine Einwände. Die an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes stockenden "Gehölzstrukturen" sind nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt und somit weiter zu erhalten. Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind für Neuanpflanzungen mit Bäumen, die diesem Gesetz unterliegen, zu beachten. Sie treffen für eine Vielzahl der Bäume I. Ordnung zu. Rechtsgrundlagen: Waldgesetz für Bayern (BayWaldG), Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 14.11.2012:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen Hinweis, dass Eingriffe in das geschützte Biotop und somit auch in die genannten Gehölzstrukturen unzulässig sind. Bezüglich der Beachtung der Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes bei Neuanpflanzungen von Bäumen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme vom 17.07.2013:

Von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost" ist kein Wald i.S.d. Art. 2 BayWaldG betroffen. Auch die Ausgleichsmaßnahmen nehmen keine Waldflächen in Anspruch. Für die unter Ziffer 8.2.2.4 beschriebene Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) einzuhalten. Die Esche sollte derzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht verwendet werden.

Rechtsgrundlagen: Waldgesetz für Bayern (BayWaldG); Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 17.07.2013:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf das Forstvermehrungsgutgesetz wird im Bebauungsplan bereits hingewiesen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzliste beinhaltet lediglich eine Auswahl an standortgerechten heimischen Baumarten und keine zwingende Verpflichtung, die darin aufgelistete Esche tatsächlich zu pflanzen. Die Art wird daher in der Pflanzliste belassen.

2.1.4 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Abfallrecht:

Äußerung:

Bei einer Erweiterung des Bebauungsplanes nach Westen sind Flächen für eine mögliche Erweiterung des Wertstoffhofes vorzusehen.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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

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

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

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten/Standort-Wahl:

Da die Neuaufstellung ein bestehendes Baugebiet betrifft, kommt nur der gewählte Standort in Frage.

3.2.1 Vorentwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung: eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

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

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

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

Möglichkeiten der Festsetzung: Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl: Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,80

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

Möglichkeiten der Festsetzung: Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl: Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

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.

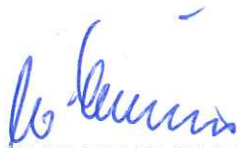
Möglichkeiten der Festsetzung: offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl: Die festgesetzte abweichende Bauweise lässt sowohl eine geschlossene Bebauung bis zur Länge des jeweils festgesetzten Wertes zu, ermöglicht jedoch auch alternativ eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Dies bringt den unterschiedlichen gewerblichen Erfordernissen eine ausreichende Flexibilität entgegen. Die festgesetzten Werte von 125,00 m (a_1) bzw. 75,00 m (a_2) orientieren sich an den Gegebenheiten des jeweiligen Bereiches und berücksichtigen ebenfalls die Gebäude im Bestand.

.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. K. Meyer)



.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

Planer:



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

Büro Sieber, Lindau (B)