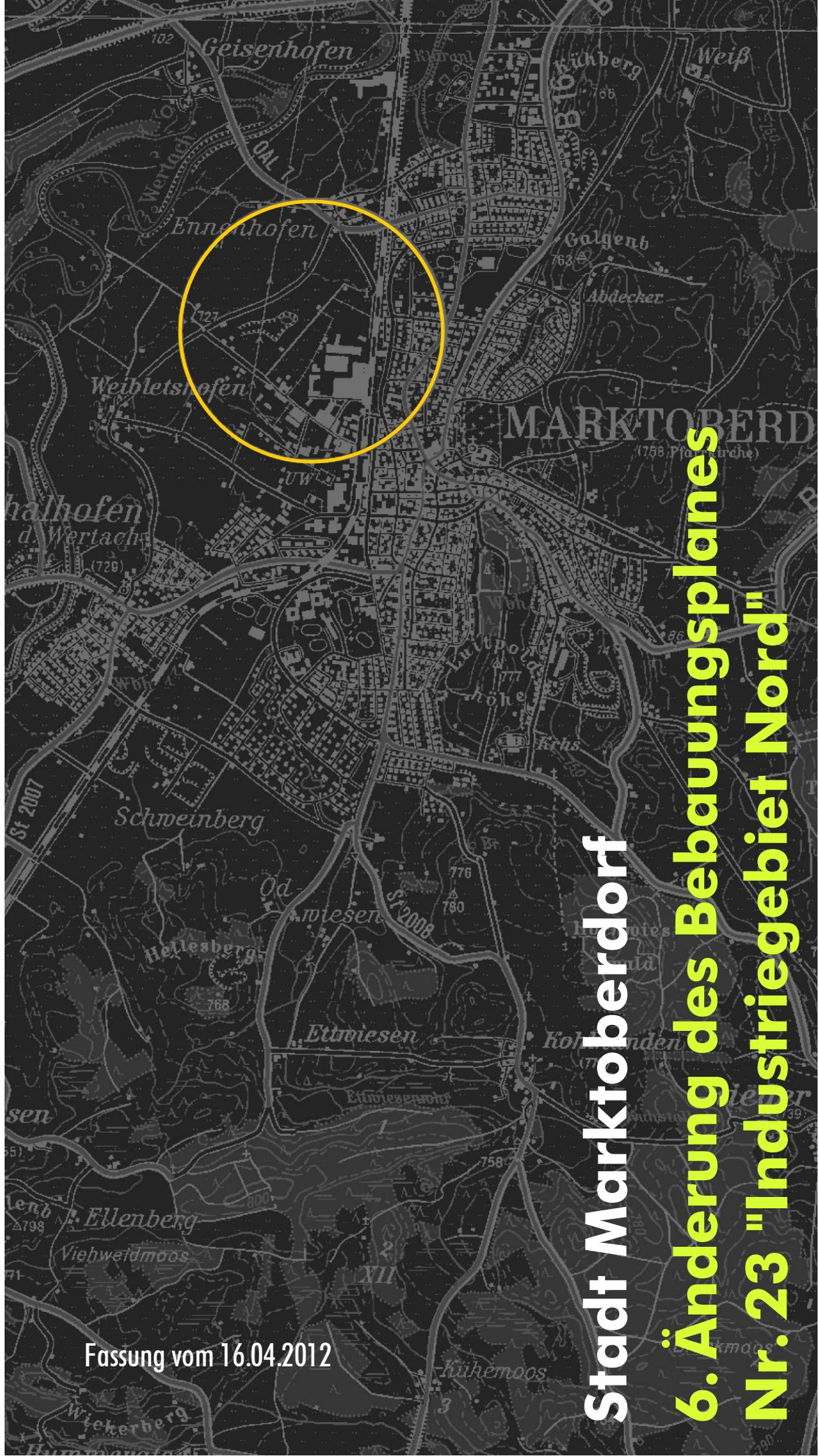


Fassung vom 16.04.2012

Stadt Marktoberdorf

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord"



Vorbemerkungen

Dieses Dokument stellt das Original des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung der 6. Änderung dar. Es enthält nach dem Grundsatz der Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle Inhalte des *rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008 bzw. in der Fassung der 4. Änderung vom 29.01.2007, rechtsverbindlich seit 26.02.2007 (kursiv)* und die geänderten und ergänzenden Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung vom 16.04.2012. Durch die redaktionelle Zusammenführung der nun geänderten Planinhalte und der unverändert verbindlichen Planinhalte kann eine Bewertung der Zulässigkeit zukünftiger Anträge in diesem Bereich komplett auf dieses Dokument gestützt werden.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	<i>Rechtsgrundlagen (zur Fassung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008)</i>	5
2	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	6
3	Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" (in der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008 bzw. der Fassung der 4. Änderung vom 29.01.2007, rechtsverbindlich seit 26.02.2007), die durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" aufgehoben werden	7
4	<i>Planungsrechtliche Festsetzungen (der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008 sowie der Fassung der 4. Änderung vom 29.01.2007, rechtsverbindlich seit 26.02.2007)</i>	8
5	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	14
6	<i>Bauordnungsrechtliche Vorschriften (der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008 sowie der Fassung der 4. Änderung vom 29.01.2007, rechtsverbindlich seit 26.02.2007)</i>	20
7	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	22
8	<i>Hinweise (der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008)</i>	24
9	Hinweise und Zeichenerklärung (zur Fassung der 6. Änderung vom 16.04.2012)	25
10	Satzung	29
11	Begründung – Städtebaulicher Teil (zur Fassung der 6. Änderung vom 16.04.2012)	31
12	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	44
13	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil (zur Fassung der 6. Änderung vom 16.04.2012)	59
14	Begründung – Sonstiges (zur Fassung der 6. Änderung vom 16.04.2012)	61
15	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	70
16	Begründung – Bilddokumentation	71

1 *Rechtsgrundlagen (zur Fassung vom 29.09.2008,
rechtsverbindlich seit 26.11.2008)*

- 1.1 *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 1.2 *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124)
- 1.3 *Planzeichenverordnung* (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 1.4 *Bayerische Bauordnung* (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588)

- 2.1 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)
- 2.2 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)
- 2.3 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
- 2.4 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)
- 2.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30)
- 2.6 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)
- 2.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)

3

Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" (in der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008 bzw. der Fassung der 4. Änderung vom 29.01.2007, rechtsverbindlich seit 26.02.2007), die durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" aufgehoben werden

- 3.1 Aufgehobene planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord"**
- Geschosßflächenzahlen als Höchstgrenze (§ 3 Maß der baulichen Nutzung)
 - Wandhöhe (nur Legende der 5. Änderung)
 - Einzel- und Doppelhäuser (nur Planeintrag)
 - Garagen (nur Planeintrag)
 - Gemeinschaftsgaragen (nur Planeintrag)
 - Kante Tiefgaragen (nur Planeintrag)
- 3.2 Aufgehobene bauordnungsrechtliche Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord"**
- Dachneigung im Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet (5.1)
 - Dachformen (5.1)
 - Baustoffe für Bedachungen (5.3)
 - Fassadengestaltung (5.4)
 - Beleuchtung von Gebäuden (5.8)
 - Firstrichtung im allgemeinen Wohngebiet (5.11)
 - First von Satteldächern im allgemeinen Wohngebiet (5.12)
 - Kniestöcke im allgemeinen Wohngebiet (5.14)
 - Größe von Dachflächenfenstern im allgemeinen Wohngebiet (5.15)
 - Farbe von Dunstrohren im allgemeinen Wohngebiet (5.17)
 - Form der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet (5.19)
 - Außengestaltung im allgemeinen Wohngebiet (5.21)

Planungsrechtliche Festsetzungen (der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008 sowie der Fassung der 4. Änderung vom 29.01.2007, rechtsverbindlich seit 26.02.2007)

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>§3 Maß der baulichen Nutzung</i> | 3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse und der Grundflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. | Z III
GRZ0,70 |
| | 3.2 Angaben über die Firsthöhe (in Metern) beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der anliegenden Erschließungsstraße. Zwischen zwei Erschließungsstraßen sind die Höhen zu interpolieren.

<i>max. zulässige Firsthöhe 15 m bzw. 25 m; Ausnahmsweise kann die Höhe um bis zu 3 m überschritten werden.</i> | FH 15,00m
FH 25,00m |
| <i>§4 Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)</i> | 4.1 Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise. | 0 |
| | 4.2 Ebenso gelten die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen laut §23 BauNVO.

<i>Nur Doppelhäuser zulässig</i>

<i>Nur Hausgruppen zulässig</i>

<i>Nur Reihenhäuser zulässig</i> | 



 |
| <i>§6 Höhenlage der Gebäude</i> | 6.1 Der Erdgeschoßfußboden (OK Rohdecke) darf höchstens 0,4 m über der jeweiligen Erschließungsstraße Fahrbahnrand liegen (Gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebädefront). Bei Gebäuden, die höher als die Straße liegen, gilt als Ausgangspunkt das natürliche Gelände gemessen an der Gebäudemitte jeweils an der Hangseite.

6.2 Im Industriegebiet sind Abweichungen bis zu 1,5 m zulässig, wenn dies | |

aus betrieblichen Gründen oder zur besseren Höheneinpassung notwendig ist.

§7 Flächen für Garagen und Nebengebäude (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 7.2 Für das WA gilt: Stellplätze, ausgenommen für Besucher, sind ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind 1,25 Stellplätze nachzuweisen. Für Reihen- bzw. Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze oberirdisch zu errichten.*

§9 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



- 9.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m.*
- 9.2 Im GI und GE sind alle Grundstückszufahrten als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten je 6,0 m Breite, bei nur einer Zufahrt von 7,0 m Breite zugelassen. Im Industriegebiet sind je 100 m Erschließungsstraße zwei Zufahrten mit der Breite von 6,0 m zugelassen. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet, sondern muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.*
- 9.3 Sämtliches anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.*



§10 Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

- 10.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.*

§11 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen



Landwirtschaftliche Nutzfläche



Spielplatz



Bestehender Baum zu erhalten



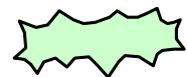
Bestehende Hecken



Bäume zu pflanzen nach Maßgabe der Artenauswahl siehe Punkt 11.6



Geplante Gehölzpflanzungen



11.1 Die Gestaltung der Außenanlagen ist fachgerecht in einem Lageplan darzustellen (= Freiflächengestaltungsplan).

11.2 Private Grünflächen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Gestaltungsfestsetzung Grünzone B bis G anzulegen und zu unterhalten. [siehe Anhang]

B – G

11.3 Öffentliche Grünflächen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Gestaltungsfestsetzung Grünzone E und F anzulegen und zu unterhalten. [siehe Anhang]

11.4 Ausgleichsfläche: Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 5.629qm Ausgleichsfläche notwendig. Diese Ausgleichsflächen werden vom gemeindlichen Ökokonto, Tl.Fl.Nr. 2380, Gemarkung Marktoberdorf, ("Kohlhunden" am Kuhstallweiher), abgebucht. [Hinweis: bezieht sich auf die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord"]

11.5 Bei weiterer Teilung der Grundstücke sind die Grenzen grundsätzlich einzugrünen.

11.6 Hinweis Pflanzenauswahl:

Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche

Cornus sanguinea, Hartriegel

Corylus avellana, Haselnuß

Crataegus monogyna, Weißdorn

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare, Liguster

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Prunus spinosa, Schlehdorn

Rosa canina, Hundsröse

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Fagus sylvatica, Rotbuche

Fraxinus excelsior, Esche

Picea abies, Rotfichte

Quercus robur, Stieleiche

Tilia cordata, Winterlinde

Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn

Betula pendula, Birke

Carpinus betulus, Hainbuche

Prunus avium, Vogelkirsche

Salix caprea, Kätzchenweide

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sorbus torminalis, Mehlbeere

11.7 Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16/18 cm Stammumfang.

11.8 Auf dem Einzelgrundstück sind im GI und GE mind. 5 Bäume I. Ordnung pro 2.000 m² zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis Pflanzenauswahl.

Für das WA gilt:

11.9 Im WA ist pro Baugrundstück je 1.000 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum I. Ordnung und zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

§12 Immissi-
onsschutz

12.1 Für die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet, Industriegebiet und Mischgebiet festgesetzten Baugebiete mit eingeschränkten Geräuschemissionen gilt:

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, Dezember 2006, weder tagsüber (06-22 Uhr) noch nachts (22-06 Uhr) überschreiten (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Teilbereich	LWA, im {dB(A)/qm}	
	tags (06 - 22 Uhr)	nachts (22 - 06 Uhr)
GI 1	58	45
GI 2	55	45
GE	50	40
MI	50	35

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

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

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

12.4 In allen Teilgebieten sind schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe nicht zugelassen.

12.5 Innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Betriebe oder Anlagen zugelassen, die aufgrund ihrer luftverunreinigenden Emissionen einer Genehmigung nach §4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen. Ferner sind auch Betriebe oder Anlagen unzulässig, die keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, aber deren Hauptzweck die Verarbeitung oder Anwendung von Lösemitteln oder lösemittelhaltigen Zubereitungen ist.

12.6 In den Wohnblocks südlich der Kreisstraße sind bis zu einer Entfernung von 50,0 m von der Straßenmitte die Ruheräume und Kinderzimmer nicht zur Straßenseite zu orientieren. Fenster zu Aufenthaltsräumen auf der Ost- und Westseite der Gebäude sollten als Schallschutzfenster der Klasse III gemäß der VDI-Richtlinie 2719-Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - vom August 1987 ausgeführt werden.

Geplante Lärmschutzwand



Allgemeines Wohngebiet

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des §4 Abs.2 Nr.2 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 und die Regelvermutungsgrenze des §11 Abs.3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel nicht überschritten wird (§1 Abs.5 BauNVO).

Die Nutzungen nach §4 Abs.3 Nrn.3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §4 BauNVO; Nr.1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Mischgebiet

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 und die Regelvermutungsgrenze des §11 Abs.3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel nicht überschritten wird (§1 Abs.5 BauNVO).

Die Nutzungen nach §6 Abs.2 Nr.6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, 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 Nutzung nach §6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sin-

ne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Abs.2 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §1 Abs.5 BauNVO; §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO; §6 BauNVO; Nr.1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.3

GE

Gewerbegebiet

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des §8 Abs.2 Nr.1 sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt und die Regelvermutungsgrenze des §11 Abs.3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel nicht überschritten wird (§1 Abs.5 BauNVO).

Die Nutzungen nach §8 Abs.2 Nr.3 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§1 Abs.5 BauNVO).

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

5.4

GI

Industriegebiet 1 und 2

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

bleibt und die Regelvermutungsgrenze des §11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel nicht überschritten wird (§1 Abs. 5 BauNVO).

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

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

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

5.5 FH 17,00 m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante der Fahrbahnmitte der anliegenden Erschließungsstraße und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

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

5.6 Höhe von Werbeanlagen

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

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

5.7 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. 500 m
a_2	max. 300 m
a_3	max. 100 m
a_4	max. 75 m

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

5.8 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen

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

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

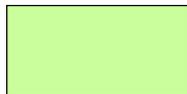
5.9



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche

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

5.10



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.); In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

5.11



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

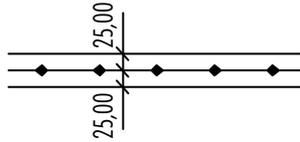
5.12



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

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

5.13



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 110-kV-Freileitung der LEW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Unterbauung nur nach den Richtlinien der LEW zulässig.

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

5.14



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der LEW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.

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

5.15 **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)

5.16 **Bodenbeläge im allgemeinen Wohngebiet (WA)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5.17



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)

5.18

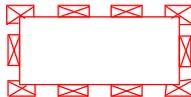


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 "Industriegebiet Nord" der Stadt Marktoberdorf.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr.23 "Industriegebiet Nord" (Fassung vom 06.05.1991, rechtsverbindlich seit 03.04.1992) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 6.Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 "Industriegebiet Nord" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

5.19



Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.23 "Industriegebiet Nord" der Stadt Marktoberdorf (Fassung vom 06.05.1991, rechtsverbindlich seit 03.04.1992).

(§9 Abs.7 BauGB, siehe Planzeichnung)

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008 sowie der Fassung der 4. Änderung vom 29.01.2007, rechtsverbindlich seit 26.02.2007)

§5 Gestaltung 5.2 Gebäude entlang der Bahnlinie mit Höhen über 10m sind mit Vorbauten zu gliedern. (Art. 91 Bay-BO)

Für das WA gilt zusätzlich:

5.10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude nur Satteldächer zulässig.

5.16 Dachgauben dürfen nur eine Breite von max. 2 Sparrenfeldern aufweisen, bandförmige Gauben über die ganze Dachseite sind nicht zugelassen.

5.18 Der Dachüberstand darf betragen:

Am Giebel 0,6-1,7m

An der Traufe 0,8-1,1m

5.20 Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen.

§8 Freiflächengestaltung

8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

a) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.

b) Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

Nur für das WA gilt:

c) Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

§11 Einfriedungen
(Art. 81 (1)
Nr. 4 BayBO)

Für das WA gilt:

- 11.10 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune max. 0,9 m hoch oder als Gehölzhecke auszuführen. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Drahtzäune mit dichter Vor- und Hinterpflanzung auch durchsichtige Holzzäune bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Sockelmauern dürfen max. 0,10 m hoch sein. Sichtschutzmatten und geschlossene Wände sind unzulässig. Pfeiler für Gartentüren und -tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen.
- 11.11 Die Abfallbehälter müssen entweder in den Gebäuden oder in ummauerten Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden. Es wird gewünscht, dass kompostierbare Garten- und Hausabfälle in Komposthaufen auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden.

7		Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung
7.1	Inkraftsetzung der Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO). (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
7.2	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)
7.3	DN 28 - 35° im allgemeinen Wohngebiet (WA)	Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, siehe Planzeichnung)
7.4	Dachfarben im allgemeinen Wohngebiet (WA)	Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
7.5	Werbeanlagen in den Baugebieten	Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m ² (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)

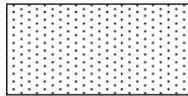
7.6 Einfriedungen in den Gewerbe (GE)- und Industriegebieten (GI)

Einfriedungen in den Gewerbe (GE)- und Industriegebieten (GI) sind als Straßenzäune einschließlich der Sockelhöhe bis zu einer max. Höhe von 2,50 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

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

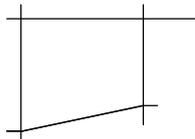
- § 13 Hinweise
- 13.1 *Die privaten Grünflächen sind landschaftsgestalterisch zu behandeln und zu unterhalten.*
 - 13.2 *Bei der Anlage von Parkplätzen sind möglichst schmale Fahrtrassen vorzusehen.*
 - 13.3 *Stellplätze und Höfe sind in Pflaster (Splitt) auszuführen.*
 - 13.4 *Die Möglichkeit der Fassaden- und Dachbegrünung ist zu prüfen und wenn technisch möglich zu verwirklichen.*
 - 13.5 *Emissionsbeschränkung nachts: Die in § 12 festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 bedeuten, dass ohne wirksame Abschirmungen z.B. durch Gebäude nachts im Freien keine umfangreichen Ladearbeiten, Lkw-Verkehr oder der Betrieb von Maschinen stattfinden dürfen. Lüftungsöffnungen von ansonsten geschlossenen Produktionshallen sind möglichst an einer von der Wohnbebauung abgewandten Seite anzuordnen und ggf. ausreichend zu dämpfen. Größere Mitarbeiter-Parkplätze mit nächtlichen Bewegungen beim Schichtwechsel sollten möglichst entfernt von den Wohngebieten im Westen des Plangebietes untergebracht werden.*
 - 13.6 *Die schalltechnische Untersuchung des Büros Tecum, Kempten, Bericht Nr. 08047.1/B vom 11.07.2008 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.*

9.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

9.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

9.3

630

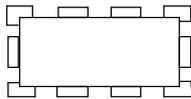
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung);

9.4



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV-Kabel der LEW (siehe Planzeichnung);

9.5



Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 11 und Nr. 24 der Stadt Marktoberdorf (siehe Planzeichnung);

9.6

Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI 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.

9.7 Hinweise der Deutschen Bahn

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

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

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe sind von vornherein auszuschließen, es ist ein Pflanzabstand für Bäume zur nächstgelegenen Gleisachse von 15,00 m einzuhalten.

Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen (Wassergräben, Wasserkanäle, Wasserdurchlässe etc.) dürfen nicht nachteilig verändert werden.

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

ausgeschlossen ist.

9.8 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

Im Rahmen des jeweiligen Zulassungsverfahrens für Bauvorhaben und Nutzungsänderungen – auch bei Genehmigungsfreistellung i.S.v. Art. 58 BayBO – ist die Einhaltung der jeweiligen Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) nachzuweisen. Davon können offensichtlich geräuscharme Nutzungen in Absprache mit der Genehmigungsbehörde ausgenommen

werden.

9.9 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 Grundstücksgößen etc.). Weder die Stadt Marktoberdorf noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

9.10 Urheberrecht

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

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch 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 16.02.2012 (GVBl. S. 30), 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 23 "Industriegebiet Nord" der Stadt Marktoberdorf (Fassung vom 06.05.1991, rechtsverbindlich seit 03.04.1992) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, wird in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 16.04.2012.

§3 Bestandteile der Satzung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 16.04.2012 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" (in der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008, sowie der Fassung der 4. Änderung vom 29.01.2007, rechtsverbindlich seit 26.02.2007). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" wird die Begründung vom 16.04.2012 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhun-

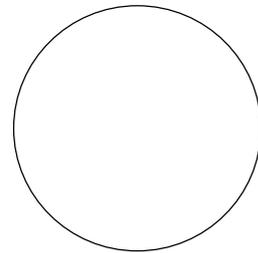
dertausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den

.....
(Hr. Himmer, 1. Bürgermeister)



(Dienstsigel)



11.1 Allgemeine Angaben**11.1.1 Zusammenfassung**

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

11.1.1.2 Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" wird das für die Stadt Marktoberdorf erarbeitete Zentrenkonzept mit gesamtstädtischem Standortkonzept für Einzelhandel umgesetzt. Des Weiteren werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geprüft und überarbeitet, um den aktuellen Anforderungen moderner Gewerbe- und Industriegebiet Rechnung zu tragen.

11.1.1.3 Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes, da der überwiegende Teil des Bebauungsplanes bereits umgesetzt worden ist. Dieses Dokument stellt das Original des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung der 6. Änderung dar. Es enthält nach dem Grundsatz der Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008 bzw. in der Fassung der 4. Änderung vom 29.01.2007, rechtsverbindlich seit 26.02.2007 (kursiv) und die geänderten und ergänzten Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung vom 16.04.2012.

11.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

11.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen der Stadt Marktoberdorf, westlich der Bahnlinie "Biessenhofen-Marktoberdorf". Der Planungsbereich wird im Norden durch die "Moosstraße" (Kreisstraße OAL 7), im Westen durch die "Weitfeldstraße", im Süden durch den "Micheletalweg" und im Osten durch die o.g. Bahnlinie begrenzt.

11.1.2.2 Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Im westlichen und nördlichen Bereich werden Teilbereiche des Geltungsbereiches des ursprünglichen Planes aufgehoben. Dabei handelt es sich zum einen um den Bereich der "Moosstraße". Hier ist bislang die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche sowie von Sichtdreiecken getroffen. Dieser Bereich ist allerdings ebenfalls durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 im Gebiet des Kreuzungsbauwerkes an der OAL 7 der Stadt Marktoberdorf überplant, so dass durch die Aufhebung eine Überlagerung der beiden Bebauungspläne beendet wird. Der Aufhebungsbereich im Westen umfasst landwirtschaft-

lich genutzte Flächen westlich der "Weitfeldstraße". Für diesen Bereich ist bislang die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche getroffen. Da für diesen Bereich kein Regelungsbedarf gesehen wird, werden die Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 23 herausgenommen.

- 11.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 528/19 (Teilfläche), 528/29, 535/12, 535/13, 579, 579/1, 579/3, 579/4, 579/5, 583, 583/5, 583/6, 583/8, 585, 586, 593, 594, 595, 599, 599/1, 600, 600/1, 601, 609, 609/1, 610, 611, 611/1, 612, 614/1, 614/4, 615, 615/13, 615/14, 616, 617/2 (Teilfläche), 620, 620/2, 620/3, 620/9, 622, 622/1, 623, 630, 631/1, 632/2, 632/3, 635/3, 637, 637/1, 637/2, 637/3, 637/4, 637/5, 637/6, 637/7, 637/8, 637/9, 637/10, 637/11, 637/12, 637/13, 637/14, 637/15, 637/16, 637/17, 637/18, 637/19 (Teilfläche), 637/20, 642/2, 643/2, 2463/2, 2490/1 (Teilfläche), 2491, 2491/1, 2491/2, 2491/3, 2491/4, 2492, 2492/1 (Teilfläche), 2492/2, 2492/3, 2492/4, 2492/5, 2492/6, 2492/7, 2492/8, 2492/9, 2492/10, 2492/11, 2492/12, 2492/13, 2492/14, 2492/15, 2492/16, 2492/17, 2492/18, 2492/19, 2492/20, 2492/21, 2492/22, 2492/23, 2492/24, 2492/25, 2492/26, 2492/27, 2492/28, 2492/29, 2492/30, 2492/31, 2492/32, 2492/33, 2492/34, 2492/35, 2492/36, 2492/37, 2492/38, 2492/39, 2492/40, 2492/41, 2492/42, 2492/43, 2492/44, 2492/45, 2492/46, 2492/47, 2492/48, 2492/49, 2492/50, 2492/51, 2492/52, 2492/53, 2492/54, 2492/55, 2492/56, 2492/57, 2492/58, 2492/59, 2492/60, 2492/61, 2492/62, 2492/63, 2492/64, 2492/65, 2497/4, 2497/5, 2497/6, 2499, 2507 (Teilfläche), 2511/1 (Teilfläche), 2511/154.
- 11.1.2.4 Innerhalb des nördlichen Aufhebungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 637/19 (Teilfläche), 2476/1 (Teilfläche), 2490/1 (Teilfläche), 2492/1 (Teilfläche), 2511/1 (Teilfläche).
- 11.1.2.5 Innerhalb des westlichen Aufhebungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 569 (Teilfläche), 570 (Teilfläche), 571 (Teilfläche), 572 (Teilfläche), 573 (Teilfläche), 574 (Teilfläche), 575 (Teilfläche), 576 (Teilfläche), 577 (Teilfläche), 579/2, 583/2 (Teilfläche), 617 (Teilfläche), 618 (Teilfläche), 624 (Teilfläche), 625 (Teilfläche), 626 (Teilfläche), 627, 2476/1 (Teilfläche), 2489 (Teilfläche).

11.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

11.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

11.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Herausragende naturräumliche Einzelelemente sind nicht vorhanden.

11.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ eben.

11.2.2 Erfordernis der Planung

- 11.2.2.1 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 den Vorgaben des Zentrenkonzeptes gesteuert werden. Da durch die bislang getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden könnten, ist eine Steuerung der zukünftigen Entwicklung dieser Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 11.2.2.2 Gleichzeitig werden im Rahmen der 6. Änderung die ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" geprüft und überarbeitet. So kann den Anforderungen moderner Gewerbe- bzw. Industriebetriebe Rechnung getragen werden.

11.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

- 11.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Erfordernisse des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
- A I 1.1 (Z) Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
 - A I 1.1 (Z) In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
 - A I 1.3/ (Z) Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"
Strukturkarte
 - A I 2.4 (Z) Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen-

- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A I 4.4.1 (Z) Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden.
 - A II 1.3 (Z) Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
 - A II 2.1.1 (Z) Zentrale Orte sollen
 - als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
 - als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
 - die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
 - mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
 - kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
 - die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen
 - A II 2.1.2.1 (Z) Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden.
 - A II 2.1.2.2 (Z) Die Sicherstellung und der Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen sollen an der Tragfähigkeit des Verflechtungsbereichs des Zentralen Ortes bemessen werden. Im ländlichen Raum soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.
 - A II 2.1.2.4 (Z) Die Versorgungseinrichtungen der Zentralen Orte sollen in der Regel in deren Versorgungs- und Siedlungskern realisiert werden.
 - A II 2.1.3.2/ (Z) Bestimmung 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) Strukturkarte Entwicklung Achse Kempten (Allgäu)-München; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B II 1.1.3.1 (Z) Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.
- B II 1.2.1.1 (Z) Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.
- B II 1.2.1.1 (G) Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.
- B II 1.2.1.1 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- B II 1.2.1.2 (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen [...] ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und nichtzentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. [...]
- B II 1.2.1.2 (Z) Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. 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.

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

- B II 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.

- 11.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 11.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet¹¹ "Wertachtal und Wertachschlucht" westlich von "Weiblethofen" und "Ennenhofen" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 11.2.3.5 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.04.2002). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Industriegebietsflächen (GI) dargestellt. Im nordöstlichen Bereich ist eine Mischgebietsfläche (MI), im Norden sind Wohngebietsflächen (W) dargestellt. Zwischen dem Wohngebietsflächen und den südlich gelegenen Industrie- und Mischgebietsflächen ist eine Grünfläche dargestellt. Da durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen an den Flächen der einzelnen Gebietstypen vorgenommen werden und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes weiterhin übereinstimmen, ist das Ent-

wicklungsgebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

- 11.2.3.6 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes sehen im Bereich zwischen den südlich gelegenen Industrie- und Mischgebietsflächen und den nördlich davon gelegenen Wohngebietsflächen eine Grünverbindung bzw. einen Grünzug, der von Bebauung freizuhalten ist vor. Durch den Erhalt der Grünfläche zwischen den beiden Bereichen werden die Vorgaben durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 11.2.3.7 Da es sich um eine Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Stadtgebietes diskutiert und abgewogen.
- 11.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 11.2.3.9 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. 23 ist als "dezentraler Standortbereich" und näher als "Randzone des Einzelhandels" 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.
- Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich im Bereich, der als sonstiges Stadtgebiet markiert ist. Diesem 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.
- 11.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

11.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 11.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Aufnahme von einzelhandelsbezogenen Themen in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Entwicklung des Einzelhandels im Sinne des Zentrenkonzeptes zu steuern. Darüber hinaus werden dem Bestand gewisse Erweiterungsspielräume eingeräumt. Des Weiteren werden die bislang getroffenen Festsetzungen überprüft und an die aktuellen Anforderungen angepasst.
- 11.2.4.2 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.
- 11.2.4.3 Die Systematik der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" entspricht den Anforderungen des §30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft 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).
- 11.2.4.4 Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes, da der überwiegende Teil des Bebauungsplanes bereits umgesetzt worden ist. Dieses Dokument stellt das Original des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung der 6. Änderung dar. Es enthält nach dem Grundsatz der Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008 (kursiv) bzw. in der Fassung der 4. Änderung vom 29.01.2007, rechtsverbindlich seit 26.02.2007 und die geänderten und ergänzten Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung von 16.04.2012. Durch die redaktionelle Zusammenführung der nun geänderten Planinhalte und der unverändert verbindlichen Planinhalte kann eine Bewertung der Zulässigkeit zukünftiger Anträge in diesem Bereich komplett auf dieses Dokument gestützt werden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" stellt damit ein unabhängiges Planwerk dar.
- 11.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Um die Übersichtlichkeit zu wahren ist der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ein Gliederungspunkt vorangestellt, der diejenigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" in der Fassung der 5. Änderung vom 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 26.11.2008 bzw. in der Fassung der 4. Änderung vom 29.01.2007, rechtsverbindlich seit 26.02.2007 benennt, die im Zuge der Bebauungsplanänderung aufgehoben werden.

11.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

11.3.1 Stand vor der Änderung

- 11.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.23 "Industriegebiet Nord" ist als Art der baulichen Nutzung im nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hierin sind die Nutzungen gem. §4 Abs.3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Südöstlich davon ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. In diesem sind die Nutzungen gem. §6 Abs.2 Nrn. 6, 7 und 8 sowie gem. Abs.3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstelle, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Im daran anschließenden Gewerbegebiet (GE) sind alle Nutzungen gem. §8 BauNVO mit Ausnahme von Vergnügungsstätten zulässig. Im südlichen Teilbereich sind Industriegebiete 1 und 2 (GI 1 und 2) festgesetzt, wobei alle Nutzungen gem. §9 BauNVO zulässig sind.
- 11.3.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen sowie der maximalen Firsthöhe bestimmt. Die Firsthöhe ist im zentralen Industriegebietsbereich mit 25 m bzw. 15 m festgesetzt, wobei die Höhe ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden darf.
- 11.3.1.3 Als Bauweise ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise) festgesetzt.
- 11.3.1.4 Bezüglich Garagen und Nebengebäude ist die Festsetzung getroffen, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten sind. Diese Festsetzung gilt auch für Stellplätze, sofern diese nicht als wassergebundene Decke mit Rasensteinen ausgeführt werden.

11.3.2 Inhalt der Änderung

- 11.3.2.1 Auf der Grundlage des §1 der BauNVO werden durch die 6. Änderung innerhalb der Baugebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel, der sich auf die konkreten handwerklichen Leistungen des einzelnen Betriebes bezieht, werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Hierdurch werden die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, bezogen auf die Steuerung des Einzelhandels, wie im Zentrenkonzept definiert, bauleitplanerisch umgesetzt. Gleichzeitig werden den Gewerbetreibenden ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten auch bezüglich untergeordneten und betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen offen gehalten. Bestehende Einzelhandelsnutzungen werden nicht näher betrachtet und somit auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandsschutzes beschränkt. Hierdurch erfolgt eine sehr konsequente Umsetzung der Steuerungsziele des Zentrenkonzepts, was negative Auswirkungen, insbesondere auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen vermeidet, ohne bestehend bzw. entstehende gewerbliche und industrielle Nutzungen unverhältnismäßig einzuschränken.

- Für den nördlichen Bereich ist weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) werden neben den bereits vorgenommen Einschränkungen der Nutzungen zudem die Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Das Wohngebiet ist für eine solche Nutzung ebenfalls nicht geeignet.
 - Für das Gewerbegebiet (GE) wird die Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen. Auf Grund der Erschließungssituation und den eingeschränkten Flächen erscheint diese Nutzung für den Bereich nicht geeignet.
 - Innerhalb des Industriegebietes (GI) sowie dessen beiden Zonen werden die Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Stadt Marktoberdorf ist es ein Anliegen, die Industriegebietsflächen an diesem Standort tatsächlich industriellen Nutzungen vorzuhalten. Der Standort ist für die Wirtschaftskraft sowie für den Arbeitsmarkt der Stadt von großer Bedeutung.
 - Für das Gewerbegebiet (GE) sowie die beiden Industriegebiete (GI 1 und 2) werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (so genannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen nicht die an der Zufahrt zum Gewerbe- und Industriegebiet angebrachten Hinweistafeln auf die im Gebiet angesiedelten Gewerbe- und Industriebetriebe, sondern Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 bzw. des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Der Ausschluss erfolgt, um zu vermeiden, dass durch die "Fremdwerbung" zusätzlich zur Eigenwerbung der bestehenden und entsprechenden Betriebe eine Häufung von Werbeanlagen entsteht. Da das grundsätzliche Ziel einer Außenwerbung in der Erregung von Aufmerksamkeit besteht und die Anlage folglich einer auffallenden Gestaltung bedarf, wären bei einer Häufung solcher Anlagen nicht nur Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu befürchten, sondern auch des städtebaulichen Umfeldes sowie negative Auswirkungen auf die touristische Attraktivität der Stadt. Diese sollen durch die Beschränkung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO der Werbeanlagen auf Eigenwerbung minimiert werden.
- 11.3.2.2 Für den südlichen Bereich des Industriegebietes 2 entlang des "Micheletalweges" wird die maximale Firsthöhe auf 17,00 m erhöht. Dies geschieht auf Grund der bereits umgesetzten Gebäude in diesem Bereich.
- 11.3.2.3 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.
- 11.3.2.4 Für den westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes (GE) sowie für die Industriegebiete 1 und 2 (GI 1 und 2) werden unterschiedliche abweichende Bauweisen festgesetzt. Die abweichende Bauweise lässt sowohl eine geschlossene Bebauung bis zur Länge des jeweils festgesetzten Wer-

tes 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 maximal 500 m (a_1), 300 m (a_2), 100 m (a_3) bzw. 75 m (a_4) orientieren sich an den Gegebenheiten des jeweiligen Bereiches und berücksichtigen ebenfalls die Gebäude im Bestand. Dem Bestand wird dabei eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt.

- 11.3.2.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in manchen Bereichen an die tatsächlich entstandene Bebauung angepasst.
- 11.3.2.6 Die nach §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um v.a. im gewerblich genutzten Bereich des Plangebietes einen größeren Spielraum zur Unterbringung der benötigten Stellplätze und Nebenanlagen zu gewährleisten. Eine solche Handhabung ist bereits im Bestand zu erkennen.
- 11.3.2.7 Die Festsetzung zur Geschoßflächenzahl wird aufgehoben, da kein solcher Regelungsbedarf mehr gesehen wird. Durch die weiteren getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird bereits das verträgliche Maß der baulichen Nutzung hinreichend geregelt.

11.3.3 Infrastruktur

- 11.3.3.1 Die entlang der "Weitfeldstraße" bestehende Trafostation wird als solche im Bebauungsplan festgesetzt.
- 11.3.3.2 Im westlichen Bereich des Industriegebietes (GI) verläuft von Nord nach Süd über die "Weitfeldstraße" sowie den "Micheletalweg" hinweg eine 110-kV-Freileitung der Lech-Elektrizitätswerke. Zu deren Schutz ist ein, nach beiden Seiten 25,00 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Im Bereich des westlichen Industriegebietes (GI) westlich der Weitfeldstraße verläuft darüber hinaus eine 20-kV-Freileitung der Lech-Elektrizitätswerke, z.T. ist diese auch verkabelt.

11.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 11.3.4.1 Das Plangebiet ist bereits ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
- 11.3.4.2 Die östliche Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da sich die Straße nicht im Eigentum der Stadt Marktoberdorf befindet.
- 11.3.4.3 Die Flächen entlang des Fuß- und Radweges entlang der "Weitfeldstraße" und des "Micheletalweges" sowie die zentralen Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Verkehrsflächen als Begleitflächen festgesetzt. Dies entspricht der dort tatsächlich stattfindenden Nutzung.

12.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**12.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**

12.1.1.1 Die 6. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes dient dazu, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an das für die Stadt Marktoberdorf erarbeitete Zentrenkonzept mit dem darin enthaltenen gesamtstädtischen Standortkonzept für den Einzelhandel anzupassen. Bislang können im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Deren zukünftige Entwicklung soll jedoch entsprechend der Vorgaben des Zentrenkonzeptes gesteuert werden.

12.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich im Westen der Stadt Marktoberdorf, westlich der Bahnlinie "Marktoberdorf-Biessenhofen". Das Plangebiet wird im Norden durch die "Moosstraße" (Kreisstraße OAL7), im Westen durch die "Weitfeldstraße", im Süden durch den "Micheletalweg" und im Osten durch die o. g. Bahnlinie begrenzt. Der größte Teil der gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan überbaubaren Flächen ist bereits bebaut. Im Süden dominieren sehr große Gewerbe- bzw. Produktionshallen sowie große Stellplatzflächen das Bild. Im Zentrum bestehen eher kleinere Betriebe mit betriebsbezogenen Wohngebäuden. Der nördliche Teil des Gebietes ist durch eine Grünfläche vom mittleren und südlichen Teil getrennt und umfasst vorwiegend Reihenhäuser und Wohnblocks. Die nicht bebauten Flächen sind entweder als Zier- bzw. Parkrasen ausgebildet oder werden als Grünland bewirtschaftet.

12.1.1.3 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf (rechtsgültig seit 11.04.2002) werden die überplanten Flächen überwiegend als Industriegebietsflächen (GI) dargestellt. Im nordöstlichen Bereich ist eine Mischgebietsfläche (MI), im Norden sind Wohngebietsflächen (W) dargestellt. Zwischen Wohngebiet und südlich gelegenen Industrie- und Mischgebietsflächen ist eine Grünfläche dargestellt.

12.1.1.4 Es handelt sich um ein Gebiet gemäß §34 BauGB ("im Zusammenhang bebauter Ortsteil"). Da jedoch mit den o. g. geplanten Änderungen zur Art der baulichen Nutzung die Grundzüge der Planung gemäß §13 Abs. 1 BauGB berührt sind und zudem die festgesetzte zulässige Grundfläche den Grenzwert des §13a Abs. 1 Satz2 BauGB von 70.000 m² überschreitet, ist für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu erstellen.

12.1.1.5 Da auf den überplanten Flächen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits

Baurecht besteht und durch die Neuaufstellung keine zusätzlichen Eingriffe zulässig gemacht werden, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

- 12.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 50,73 ha, davon sind 36,30 ha Industriegebiet, 2,10 ha Gewerbegebiet, 0,45 ha Mischgebiet, 2,75 ha Wohngebiet, 1,30 ha Fläche für die Landwirtschaft, 3,78 ha Grünflächen und 4,05 ha Verkehrsflächen mit Begleitgrün. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass im gesamten Plangebiet bereits Baurecht besteht und der Bereich fast vollständig bebaut ist.

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

12.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Es befindet sich keine Schutzgebiete oder Biotope innerhalb des überplanten Bereiches.
- Die nächsten gemäß Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 200 m bzw. 300 m nördlich des Plangebietes ("Gewässerbegleitgehölz N Ennenhofen", Nr. 8229-0034-001; "Kiefernwäldchen im Norden von Ennenhofen", Nr. 8229-0033-001).

12.1.2.2 Landschaftsplan:

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan sieht im Bereich zwischen den südlich gelegenen Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen und den nördlich davon gelegenen Wohngebietsflächen einen Grünzug vor, der von Bebauung freizuhalten ist.

12.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

12.2 **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)**

12.2.1 **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)**

- 12.2.1.1 Bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Bebauungsplan-Änderung handelt. Die Planung basiert folglich auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, auf Grund dessen für den überplanten Bereich bereits Baurecht besteht. Ein neuer Eingriff, der eine vollständige Ausgleichspflicht auslöst, findet hier daher nicht statt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wäre nur dann erforderlich, wenn durch die im Rahmen der Änderung getroffenen Festsetzungen weitergehendes Baurecht geschaffen wird oder wenn

bisher festgesetzte Minimierungsmaßnahmen wegfallen. Um die Auswirkungen der Änderung beurteilen zu können, wird für den gesamten überplanten Bereich ein Umweltbericht erarbeitet.

12.2.1.2 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 im größeren südlichen und mittleren Teil um ein Industrie- und Gewerbegebiet sowie im kleineren nördlichen Teil um ein Wohngebiet am westlichen Stadtrand von Marktoberdorf. Der allergrößte Teil der Flächen ist bereits bebaut, wobei im Süden sehr große Gewerbe- bzw. Produktionshallen sowie große Stell-, Rangier- und Lagerflächen überwiegen. Im Zentrum bestehen eher kleinere Betriebe mit betriebsbezogenen Wohngebäuden. Der nördliche Teil des Gebietes umfasst dagegen vorwiegend Reihenhäuser und Wohnblocks. Zwischen diesem und den gewerblich-industriell genutzten Gebietsteilen befindet sich ein Grünzug, der größtenteils als Zier- bzw. Parkrasen ausgebildet ist; nur im östlichen Teil flankieren Laubgehölze den durch die Grünfläche führenden Weg. Etwa ein Zwanzigstel des Gebietes wird momentan (noch) landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Diese offenen Bereiche finden sich einerseits im Übergangsbereich zur freien Landschaft (Westen), andererseits auch im Nordosten, wo beidseitig Wohnbebauung anschließt. Die zahlreichen Hofflächen sind oft größtenteils versiegelt und meist nur durch einzelne (noch junge) Bäume eingegrünt. Eine deutlich stärkere Durchgrünung findet sich im nördlichen Teil des Gebietes, wo in den privaten Gärten zahlreiche Gehölze (oft Ziersträucher, teils Schmitzhecken) gepflanzt wurden und in den halböffentlichen Zwischenräumen (Stellplätze, Fußwege) viele, überwiegend heimische Laubbäume mittleren Alters vorkommen. Im Bereich der gewerblich-industriell genutzten Flächen können besondere Artenvorkommen in Folge der großflächigen Versiegelung und der häufigen Störungen durch Anlieferungs- und Kundenverkehr sowie durch Betriebslärm ausgeschlossen werden. Die Grünflächen rund um die Reihenhäuser bzw. Wohnblocks stellen jedoch vor allem für häufig in Siedlungen vorkommende (lärm- und störungstolerante) Vogel- und Insektenarten einen interessanten Lebensraum dar.
- Prognose bei Durchführung: Bei weiteren baulichen Eingriffen (z.B. Bebauung der noch freien Flächen im Westen) kann durch die entstehende Versiegelung Lebensraum für die im betroffenen Bereich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verloren gehen. Die Ansiedlung weiterer Betriebe wird mit zusätzlichen Störungen (Verkehr, Lärm, optische Irritationen) verbunden sein. Durch die Beibehaltung der gesamten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist jedoch auch zukünftig die Eingrünung der Bebauung gesichert, so dass im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung stehen, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten (z.B. Festsetzung einer Grünfläche im nördlichen Teil; Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern).
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch wenn der Bebauungsplan nicht geändert wird, können

sich ähnliche wie die oben beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben, da für das Plangebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, die festgesetzten Grundflächenzahlen durch die Änderung nicht erhöht werden und daher durch das bestehende Baurecht bereits dieselben Beeinträchtigungen des Schutzgutes möglich sind.

12.2.1.3 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 geologische Untergrund wird von meist jungholozänen Ablagerungen im Auenbereich geprägt. Überwiegend handelt es sich um gut wasserdurchlässige Schmelzwasserschotter. 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) 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 Industrie-, Gewerbe- und Wohngebietes und durch mögliche Nachverdichtungen wird ein großer Teil der noch unversiegelten Bodenflächen versiegelt. Dadurch gehen auch hier wesentliche Bodenfunktionen verloren. 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. Zudem sind in dem Allgemeinen Wohngebiet für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit der Boden bestmöglich zu erhalten.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch wenn der Bebauungsplan nicht geändert wird, kann es auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes grundsätzlich zu den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl, welche die Stärke des Eingriffes maßgeblich bestimmt, gilt wie bisher fort.

12.2.1.4 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. 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 Grünlandflächen weisen dagegen noch eine höhere Durchlässigkeit für Niederschlagswasser auf.
- 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.
- 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.

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

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

- Bestandsaufnahme: Die bestehenden Baugebiete sind an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Entsorgung der Abwässer ist über das bestehende Kanalnetz (Misch-System mit Anschluss an die vollbiologische städtische Kläranlage) gewährleistet. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.
- 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. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist weiterhin auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Baugebiete bleiben an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

12.2.1.6 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 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 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.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität in Folge der Bebauungsplan-Änderung ist nicht zu erwarten, da sich die durchgeführten Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. Steuerung von Einzelhandel) auf die zukünftigen Verkehrsmengen nicht unmittelbar auswirken. Für neu zu errichtende Häuser ist tendenziell eher mit geringeren Schadstoffemissionen durch Heizanlagen u. ä. zu rechnen, da die aktuellen Verordnungen im Hinblick auf solche Anlagen sowie auch für Wärmedämmung, Wärme-

schutzverglasung 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.

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

12.2.1.7 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 innerstädtischen Bereich, der im Süden mit sehr großen Gewerbe- bzw. Produktionshallen, nördlich davon mit kleineren Gewerbe- und Wohngebäuden sowie (ganz im Norden) mit Reihenhäusern und Wohnblocks bebaut ist und vor allem im Süden durch großflächig befestigte Außenanlagen (Stellplätze, Rangierbereiche) geprägt wird. Im nördlichen Teil besteht im Übergangsbereich zum Wohngebiet eine Grünfläche, die nur im Osten entlang des Weges mit Gehölzen bepflanzt und ansonsten als strukturarme Rasenfläche ausgebildet ist. Weitere (als Grünland genutzte) Freiflächen bestehen im Nordosten (zwischen vorhandener Bebauung) sowie im Westen, wo das Gebiet westlich der hier angrenzenden Straße in die freie Landschaft übergeht. Der bestehende Ortsrand im Westen und Südwesten ist durch zwischen Radweg und Straße gepflanzte Bäume eingegrünt; durch ihr geringes Alter sind die Bäume jedoch noch nicht im angestrebten Umfang raumwirksam. Im Norden stehen auf der Westseite der "Weitfeldstraße" einige ältere Bäume. Die Ortsrandeingrünung auf den privaten Baugrundstücken ist vor allem im Industriegebiet noch kaum vorhanden, da die westlichen Teile des Gebietes noch nicht vollständig bebaut sind. Der überplante Bereich ist zum Teil von den umliegenden Straßen her einsehbar und nicht exponiert.
- Prognose bei Durchführung: Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes entstehen für das Landschaftsbild keine wesentlichen Verschlechterungen. Wie bereits bisher können die noch freien Baugebietsflächen überbaut werden. Spätestens in diesem Zusammenhang ist auch die festgesetzte Ortsrandeingrünung im Westen und Südwesten umzusetzen. An den Pflanzungen, die im Bereich der Grünflächen sowie innerhalb der Baugebiete vorgesehen sind, sowie an den weiteren grünordnerischen Gestaltungsvorgaben ändert sich nichts.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Wenn der Bebauungsplan nicht geändert wird, können sich

dieselben o. g. Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben wie im Falle der Änderung.

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

- Bestandsaufnahme: Im größten Teil des Plangebietes kommen in Folge der großflächigen Versiegelung nur wenige Tier- und Pflanzenarten vor. Die Grünlandflächen werden in Folge der häufigen Mahd und der Düngung von Wirtschaftsgräsern und Kräutern (Löwenzahn, Klee) dominiert. Auch die der Eingrünung dienenden Rasenflächen sind in Folge der verwendeten Saatgutmischungen und der nachfolgenden intensiven Nutzung struktur- und artenarm ausgebildet. Die vielfältigsten Lebensräume mit der höchsten Pflanzenarten-Vielfalt finden sich im Bereich der privaten Gärten im nördlichen Gebiet (zahlreiche (Zier-)Sträucher, Laubbäume, teils auch Zierstauden/Blumen). Es ist davon auszugehen, dass vor allem im Bereich der älteren Bäume zahlreiche Vogelarten vorkommen. Allerdings dürfte es sich dabei weitgehend um Ubiquisten bzw. Kulturfolger handeln (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink). Seltene oder streng geschützte Arten sind eher nicht zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Die Pflanzen- und Tierarten, die auf den noch unbebauten Bauflächen vorkommen, verlieren durch die weitere Bebauung der Grünlandflächen einen Teil ihres Lebensraums. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen jedoch keine erheblichen Verschlechterungen der biologischen Vielfalt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Durch die weitere Bebauung im Gebiet und den daraus folgenden kleinflächigen Verlust geringwertiger Lebensräume sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft bzw. kartierte Biotop. Die nächsten gem. Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotop liegen etwa 200 m bzw. 300 m nördlich des Plangebietes ("Gewässerbegleitgehölz N Ennenhofen", Nr. 8229-0034-001; "Kiefernwäldchen im Norden von Ennenhofen", Nr. 8229-0033-001). Wasserschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.
- Prognose bei Durchführung: Die Biotop 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 Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

12.2.1.10 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 wird überwiegend industriell-gewerblich sowie zu geringeren Teilen zu Wohnzwecken und landwirtschaftlich genutzt. Für die Naherholung hat es keine Bedeutung. An der "Weitfeldstraße" im Westen und zum Teil auch entlang der Kreisstraße im Norden verläuft jedoch ein Radweg, so dass dem Bereich eine indirekte Bedeutung für die Erholung zukommt, da er Bestandteil der für Radler oder Wanderer erlebbaren landschaftlichen Kulisse ist. Die vom Verkehr ausgehenden Lärm-Emissionen und Luftverunreinigungen (v.a. Kreisstraße OAL7 im Norden und "Weitfeldstraße" im Westen) sowie die Erschütterungen, zu denen es wegen der östlich verlaufenden Bahnlinie "Marktoberdorf-Biessenhofen" kommen kann, können die Anwohner sowie die Mitarbeiter der vorhandenen Betriebe belasten. Auf Grund der gewerblichen Nutzung gehen vom Plangebiet neben Schadstoff- auch Lärmemissionen aus. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind daher Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 festgesetzt (Geräuschkontingentierung). Nutzungskonflikte liegen nicht vor.
- Prognose bei Durchführung: Auch bei Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung können sich innerhalb des Plangebietes weitere Gewerbe- oder Industriebetriebe ansiedeln bzw. die bestehenden erweitern, wodurch Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden können. Die Zulässigkeit von Einzelhandels-Betrieben wird eingeschränkt. Dies kommt der Stärkung des Stadtzentrums zugute. Die Radwegverbindungen bleiben erhalten. An der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes ändert sich nichts. Eine Notwendigkeit, die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 anzupassen, besteht nicht. Die bestehenden Festsetzungen stellen bereits sicher, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird wie bisher gewerblich, zu Wohnzwecken und landwirtschaftlich genutzt. Die als Grünland genutzten Flächen im Bereich des Industriegebietes werden voraussichtlich langfristig überbaut und gehen damit für die Landwirtschaft verloren.

12.2.1.11 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.

12.2.1.12 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"). Um die Lärmemissionen aus dem Plangebiet selbst zu regulieren, wurden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Lärmbedingte Nutzungskonflikte liegen nicht vor. 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 Änderung des Bebauungsplanes ändert sich nichts an der Bestandssituation. Eine Notwendigkeit, die festgesetzten Emissionskontingente anzupassen, besteht nicht. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer erfolgt wie bisher.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

12.2.1.13 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 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.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung der Änderung können erneuerbare Energien genutzt werden.

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

- Bestandsaufnahme: Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf stellt die überplanten Flächen überwiegend als Industriegebietsflächen (GI) dar. Im nordöstlichen Bereich ist eine Mischgebietsfläche (MI), im Norden sind Wohnbauflächen (W), ganz im Nordosten ist eine private Grünfläche dargestellt. Zwischen den Wohnbauflächen und den südlich gelegenen Industrie- und Mischgebietsflächen ist eine Grünfläche dargestellt, die von Bebauung freizuhalten ist. Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich der überplanten Flächen.

- Prognose bei Durchführung: Schutzgebiete oder Biotope sind von der Planung nicht berührt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan überein. Auch zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

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

- Bestandsaufnahme: Durch die angrenzenden Straßen ("Moosstraße" (Kreisstraße OAL 7) im Norden, "Weifeldstraße" im Westen, "Micheletalweg" im Süden, "Gebrüder-Rösle-Straße" und "Hans-Adlhoch-Straße" im Gebiet selbst), die östlich verlaufende Bahnlinie 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: Eine Verschlechterung der Luftqualität in Folge der Planung ist nicht zu erwarten, da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf die zukünftigen Verkehrsmengen bzw. auf die Produktion in den Industriebetrieben nicht unmittelbar auswirkt. Unabhängig von der Änderung können sich die Schadstoffemissionen aus Gewerbe- und Industriebetrieben bzw. dem durch sie verursachten Verkehr bei Neuansiedlungen oder Betriebserweiterungen in den Bereichen der noch landwirtschaftlich genutzten Bauflächen erhöhen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität kann sich verschlechtern, wenn sich auf den noch unbebauten Industrie- und Gewerbegebietsflächen neue Betriebe ansiedeln oder vorhandene ihre Produktion ausweiten.

12.2.1.16 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.

12.2.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB

12.2.2.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Da

es sich um eine Bebauungsplan-Änderung 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 Änderung des Bebauungsplanes ein zusätzlicher (über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehender) Eingriff erfolgt. Zur Bestimmung der Eingriffs-Stärke sind dabei der Zustand vor der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" (5. Änderung) mit dem Zustand nach dessen Änderung zu vergleichen. 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 lediglich textliche Festsetzungen geändert oder ergänzt werden, die das Konzept zur Grünordnung allenfalls indirekt betreffen. Entsprechend wird eine verbale Abarbeitung wie folgt vorgenommen:

- 12.2.2.2 Vor der Änderung bestehen für das Plangebiet folgende Festsetzungen: Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich im südlichen Teil um ein Industriegebiet (GI, festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,70), nördlich davon um ein Gewerbegebiet (GE, GRZ 0,70) sowie um ein Mischgebiet (MI, GRZ 0,70). Im Norden ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,40) festgesetzt. Die festgesetzten Baugebiete werden im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung beibehalten. Es werden jedoch Einschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ergänzt. An den festgesetzten Grundflächenzahlen ändert sich nichts. Die abweichende Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen ("Baugrenzen") werden so an die tatsächlich entstandene Bebauung angepasst, dass für diese eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit besteht. Zudem sind zukünftig Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da die Grundflächenzahlen jedoch gleich bleiben, können zukünftig nicht mehr Flächen versiegelt werden als bisher. Auf Grund der Änderungen an städtebaulichen Festsetzungen ergibt sich daher im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan kein weiterer Ausgleichsbedarf.
- 12.2.2.3 In Bezug auf die Grünordnung sieht der rechtsverbindliche Bebauungsplan umlaufend um das Industriegebiet im Süden einen schmalen Grünstreifen mit Baumpflanzungen vor. Zudem ist im Übergangsbereich zu dem Wohngebiet im Norden eine große Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Verteilt über das ganze nördliche Plangebiet sind weitere Baumpflanzungen festgesetzt. Für alle Baugebiete gelten Mindestpflanzgebote mit Vorgaben für die Artenauswahl und Pflanzqualität. Zudem sind für die privaten und öffentlichen Grünflächen jeweils verschiedene Gestaltungsfestsetzungen für Grünzonen getroffen. Alle diese Festsetzungen werden unverändert beibehalten. Einige wenige der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen (zu erhaltende Gehölze) werden nicht übernommen, da sie vor Ort in Folge von genehmigten Bauvorhaben bereits nicht mehr aufzufinden sind (d.h. vor der Überbauung gefällt wurden). Daraus ist jedoch mit Blick auf die weiterhin gültigen Pflanzgebote keine erhebliche Beeinträchtigung bzw. kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf abzuleiten. Im Rahmen der Änderung werden zudem weitere Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgenommen: Mauern werden als Einfriedungen ausge-

geschlossen, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind zukünftig in dem Allgemeinen Wohngebiet nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Hierdurch wird die Verminderung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens reduziert. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Zur Höhe und Gestaltung von Werbeanlagen werden konkretere Einschränkungen getroffen, um zusätzliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des städtebaulichen Umfeldes zu vermeiden. Die insgesamt entstehenden (geringfügigen) Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft können mit diesen ergänzenden Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ausgeglichen werden. Es ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

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

12.2.3.1 Da die Änderung bestehende Baugebiete (Industrie-, Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete) betrifft, kommt nur der gewählte Standort in Frage.

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

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

12.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

12.3.1.2 Verwendete Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter war die Arbeitshilfe "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

12.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ.

12.3.1.4 Zu dem Projekt fand am 13.10.2011 ein Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt, in dessen Rahmen die Sachbereiche Naturschutz, Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Abfall- und Baurecht sowie Wasserrecht des Landratsamtes Ostallgäu sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten eine Stellungnahme abgaben (siehe ergänzter Ergebnisvermerk vom 07.11.2011).

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

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

- 12.3.3 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):**
- 12.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- 12.3.3.2 Von der Stadt Marktoberdorf ist zu prüfen, ob nach Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auftreten. Ggf. 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.
- 12.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):**
- 12.3.4.1 Es handelt sich überwiegend um ein Industriegebiet (GI) sowie zu geringeren Teilen um ein Gewerbegebiet (GE), ein Mischgebiet (MI), ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und um Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen.
- 12.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 50,73 ha.
- 12.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des überplanten Bereiches. Die nächsten gemäß Art. 23 BayNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 200 m bzw. 300 m nördlich des Plangebietes ("Gewässerbegleitgehölz N Ennenhofen", Nr. 8229-0034-001; "Kiefernwäldchen im Norden von Ennenhofen", Nr. 8229-0033-001).
- 12.3.4.4 Das überplante Gebiet befindet sich im Westen der Stadt Marktoberdorf, westlich der Bahnlinie "Marktoberdorf-Biessenhofen". Das Plangebiet wird im Norden durch die "Moosstraße" (Kreisstraße OAL7), im Westen durch die "Weifeldstraße", im Süden durch den "Micheletalweg" und im Osten durch die o.g. Bahnlinie begrenzt. Der größte Teil der gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan überbaubaren Flächen ist bereits bebaut. Im Süden dominieren sehr große Gewerbe- bzw. Produktionshallen sowie große Stellplatzflächen das Bild. Im Zentrum bestehen eher kleinere Betriebe mit betriebsbezogenen Wohngebäuden. Der nördliche Teil des Gebietes ist durch eine Grünfläche vom mittleren und südlichen Teil getrennt und umfasst vorwiegend Reihenhäuser und Wohnblocks. Die nicht bebauten Flächen sind entweder als Zier- bzw. Parkrasen ausgebildet oder werden als Grünland bewirtschaftet. Auf Grund der bestehenden Bebauung und der überwiegenden gewerblichen Nutzung befinden sich nur Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Plangebiet. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch aus (zukünftig zur Stärkung der Innenstadt Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet). Bei Nicht-Durchführung der Planung wird das Gebiet wie bisher vorwiegend gewerblich sowie in geringerem Umfang zu Wohnzwecken und landwirtschaftlich genutzt. Die Bebauung der noch landwirtschaftlichen genutzten Flächen innerhalb der Baugebiete ist zulässig

und daher langfristig auch ohne die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

- 12.3.4.5 Die zusätzlich zu den bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Ausschluss von geschlossenen (fugenlosen) Asphalt- und Betonbelägen in dem Allgemeinen Wohngebiet zur Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zum Schutz von Boden und Grundwasser; Ausschluss von Mauern als Einfriedungen zur Erhaltung der Durchlässigkeit des Gebietes; Einschränkungen zur Größe und Gestaltung von Werbeanlagen zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- 12.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ. Da auf den überplanten Flächen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits Baurecht besteht und durch die Änderung kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.
- 12.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

- 13.1 Örtliche Bauvorschriften; Sonstige Regelungen: Stand vor der Änderung**
- 13.1.1 Stand vor der Änderung**
- 13.1.1.1 Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften untergliedern sich in allgemein gültige Vorschriften sowie Vorschriften, die nur zusätzlich für das allgemeine Wohngebiet (WA) gelten. Der Umfang der getroffenen Vorschriften ist sehr groß.
- 13.1.1.2 Für Gebäude gilt eine Dachneigung von bis zu 30°, im allgemeinen Wohngebiet zwischen 28 und 30°. Die Dachformen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf das Satteldach, im übrigen Gebiet zusätzlich auf Flach- und Sheddächer beschränkt.
- 13.1.1.3 Es sind Vorschriften zu Baustoffen für Bedachungen und Fassaden sowie zu Farben von Anstrichen getroffen. Weiterhin wird die Gebäudebeleuchtung geregelt.
- 13.1.1.4 Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen umfassen Regelungen zum Standort, zur Höhe, zur Farbgebung sowie zur Beleuchtungszeit.
- 13.1.1.5 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird darüber hinaus die Stellung der Gebäude, die Lage des Firsts eines Satteldachs, Kniestöcke, die Größe von Dachfenstern, die Farbe von Dunstrohren, die Form der Dachflächen sowie die Außengestaltung durch bauordnungsrechtliche Vorschriften geregelt.
- 13.1.2 Stand nach der Änderung**
- 13.1.2.1 Die vorgeschriebene Dachneigung wird auf das allgemeine Wohngebiet (WA) beschränkt und umfasst ein Spektrum von 28-35°. Dadurch soll eine maßvolle Erweiterung der umsetzbaren Gebäudeprofile ermöglicht werden. Das Spektrum ist dabei weiterhin eng am Bestand orientiert. Für den gewerblich geprägten Bereich wird auf eine Regelung der Dachneigung verzichtet. Dies gilt ebenfalls für die Dachformen.
- 13.1.2.2 Die Vorschrift zu Dachfarben im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird um die Farbtöne Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau ergänzt. Darüber hinaus werden Farben für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig gemacht. Durch die nach Süden angrenzenden gewerblich genutzten Bauten erscheint eine Beschränkung auf Ziegelrot zu eng. Die Farbauswahl lässt einerseits den Bauherren einen gestalterischen Spielraum, andererseits führt sie weiterhin zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

- 13.1.2.3 Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen werden überarbeitet. Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in diesem Bereich zurückhaltend gestaltet werden, da sich das Planungsgebiet am Ortsrand und im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen befindet. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte ebenfalls gewahrt bleiben.
- 13.1.2.4 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Die Höhe von 2,50 m wird durch die gewerbliche Nutzung benötigt, um Diebstahl zu vermeiden.
- 13.1.2.5 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 Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.
- 13.1.2.6 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.
- 13.1.2.7 Die Vorschriften zu Baustoffe für Bedachungen, Fassadengestaltung sowie der Beleuchtung von Gebäuden werden aufgehoben. Durch die gewerbliche und industrielle Vorprägung des Gebietes erscheint kein Regelungsbedarf zu bestehen.
- 13.1.2.8 Die weitergehenden Vorschriften für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Firstrichtung, First von Satteldächern, Kniestöcken, Größe von Dachflächenfenstern, Farben von Dunstrohren, Form der Dachflächen sowie zur Außengestaltung werden ebenfalls aufgehoben. Die Regelungsdichte erscheint nicht mehr zeitgemäß. Auf Grund der Lage des Gebietes im Übergang von gewerblicher und industrieller Nutzung zur Wohnnutzung ist ein erweiterter Gestaltungsspielraum vertretbar.

14.1 Umsetzung der Planung**14.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

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

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

14.1.2 Wesentliche Auswirkungen

14.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Bebauungsplanänderung nicht erkennbar.

14.2 Erschließungsrelevante Daten**14.2.1 Kennwerte**

14.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 50,73 ha

14.2.2 Erschließung

14.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

14.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

14.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

14.2.2.4 Stromversorgung durch: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren

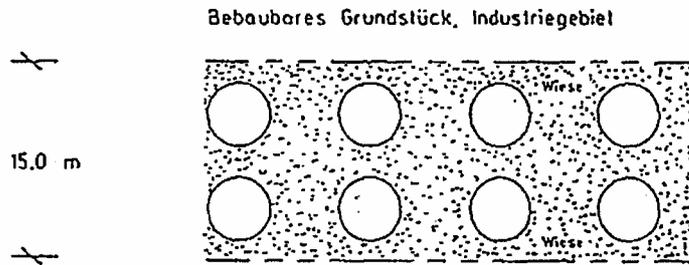
14.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg

14.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

14.3 Zusätzliche Informationen

14.3.1 Anhang: Gestaltung der Grünzonen

14.3.1.1 Grünzone A M 1:500

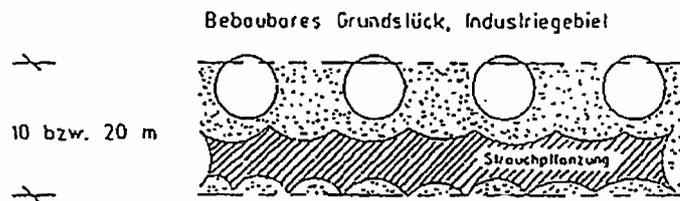


Bebaubares Grundstück, Industriegebiet



Einzelbaumpflanzung in Doppelreihe
im Abstand von 10,0 m
Baumarten: - *Tilia cordata*
- *Acer pseudoplatanus*
- *Sorbus aucuparia*
- *Prunus avium*

14.3.1.2 Grünzone B M 1:500



Bebaubares Grundstück, Industriegebiet



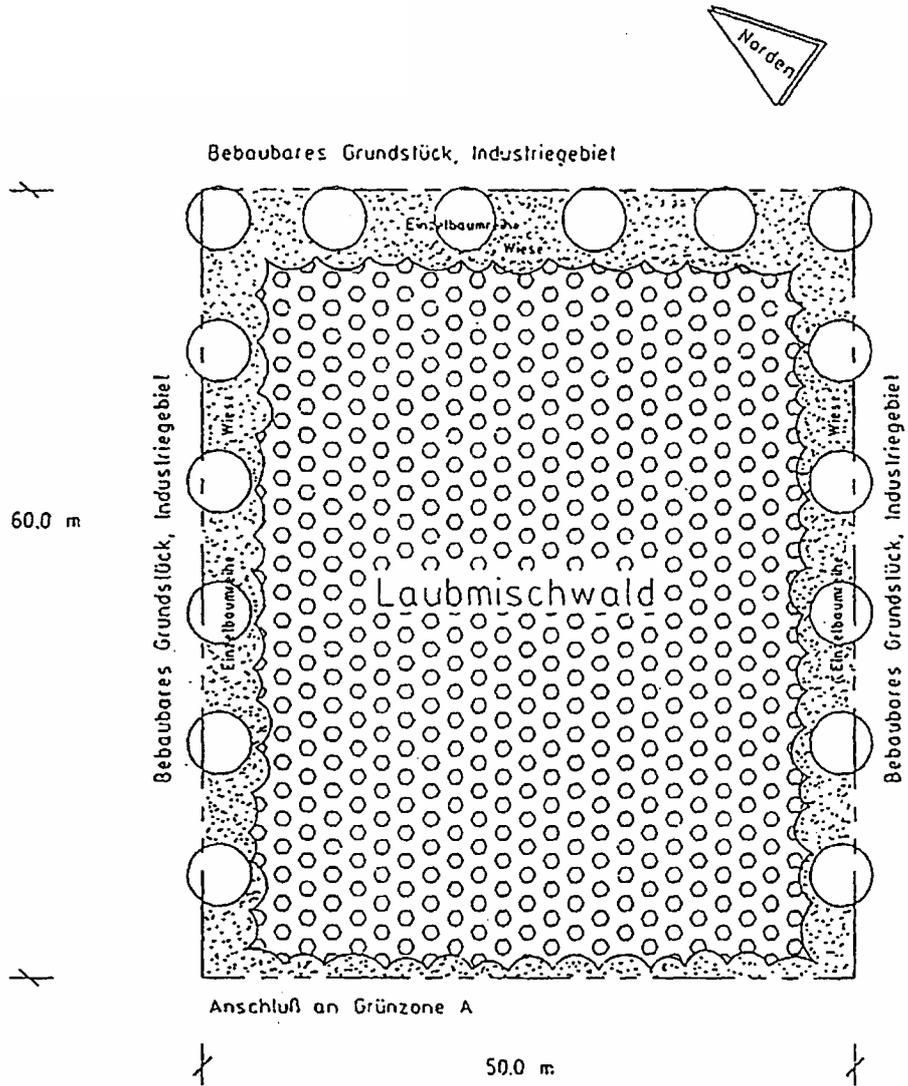
Einzelbaumpflanzung in Reihe im
Abstand von 10,0 m
Baumreihe aus *Acer platanoides*



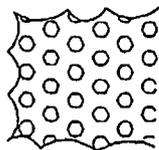
Strauchpflanzung 4 bzw. 8 reihig
Pflanzabstand 1 m

Am nördlichen Rand *Ligustrum vulgare*,
und *Lonicera xylosium*, am südlichen Rand
Rosa canina und *Viburnum lanlana*. In den inneren
Pflanzreihen 50 % *Cornus sanguinea* und 50 %
von den in den Pflanzarten aufgeführten Arten.

14.3.1.4 Grünzone D M 1:500

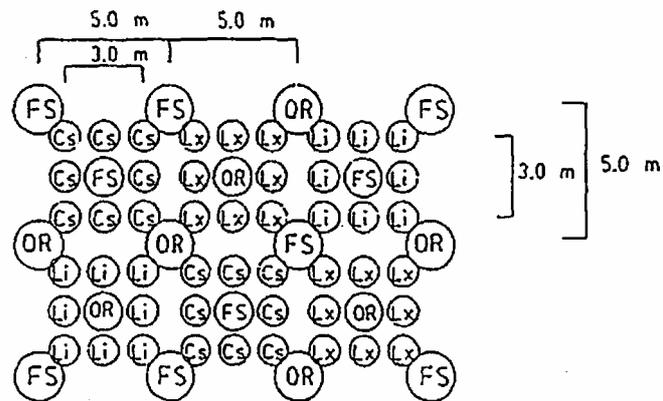


Einzelbaumpflanzung in Reihe im
Astand von 10 m aus *Acer platanoides*.



Gründung eines Laub- Mischwaldes nach folgendem
Pflanzraster:

Pflanzraster für Laub- Mischwald



FS *Fagus sylvatica*
 OR *Quercus robur*

Bäume im 5/5 m Raster
 Qualität: Hochstamm, 3xv., STU 18/20

Innerhalb des 5/5 m Baumrasters wird ein 3/3 m
 Strauchraster abwechselnd aus je einer
 Strauchart angelegt

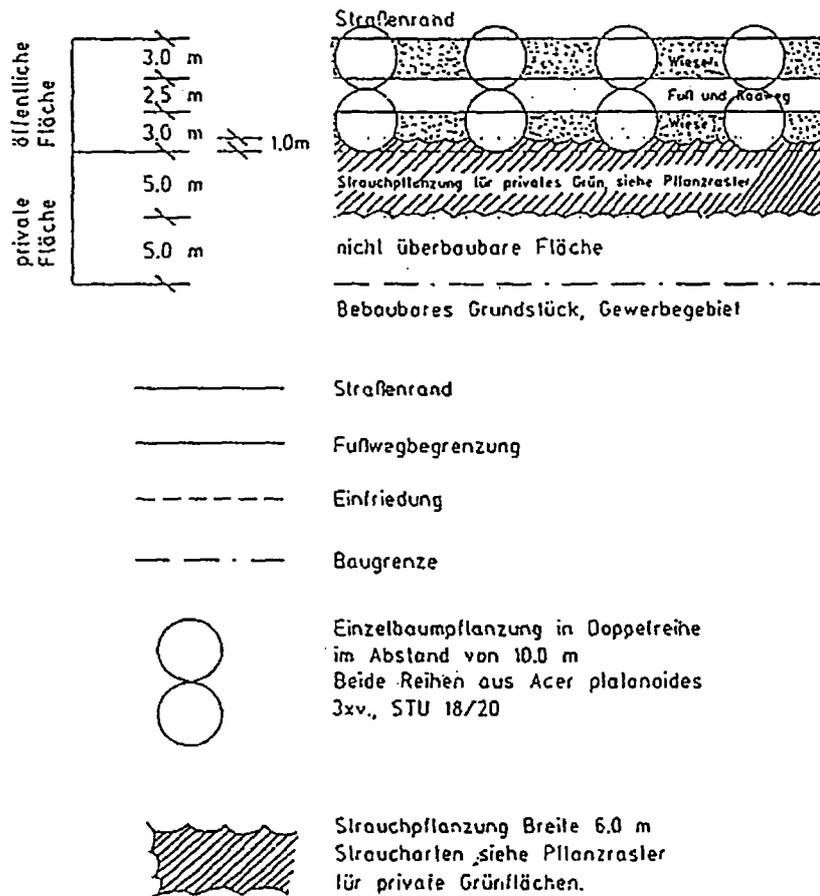
Straucharten: - *Cornus sanguinea* = Cs
 - *Lonicera xylosteum* = Lx
 - *Ligustrum vulgare* = Li

Mittig eine Rotbuche bzw. Stieleiche

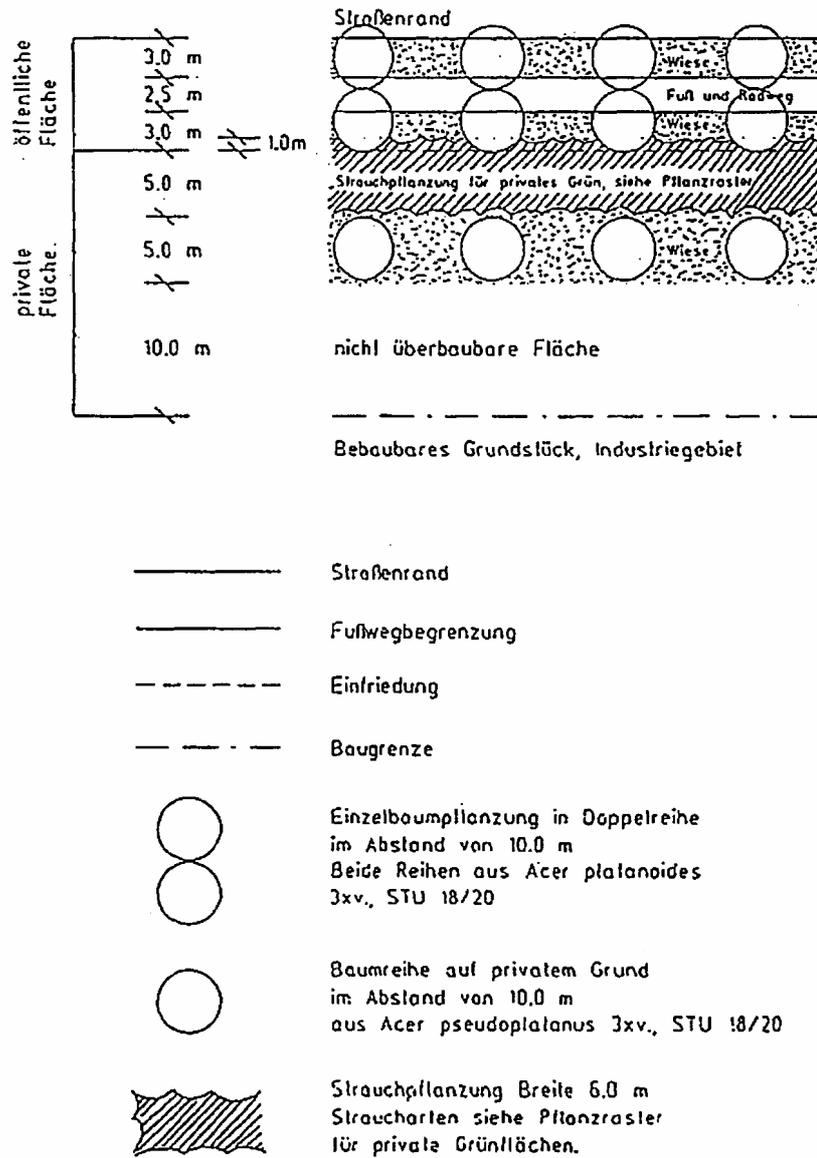
Qualität: Heister 2xv.

Qualität Sträucher: STR 2xv., H= 100 - 150 cm

14.3.1.5 Grünzone E M 1:500



14.3.1.6 Grünzone F M 1:500

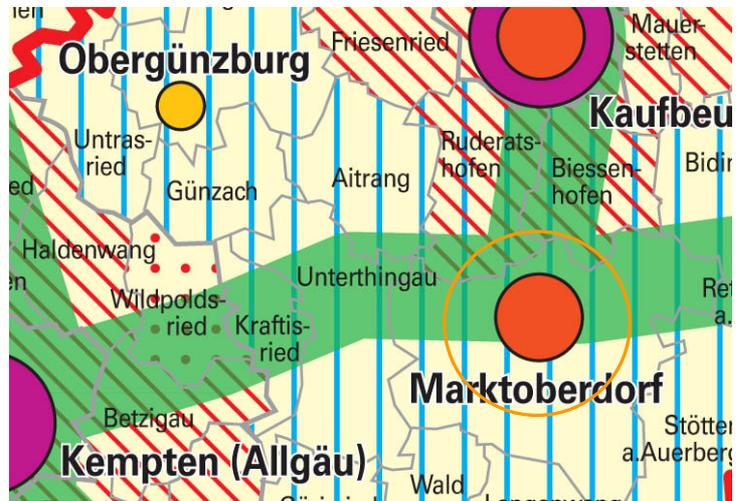


14.3.2 Planänderungen

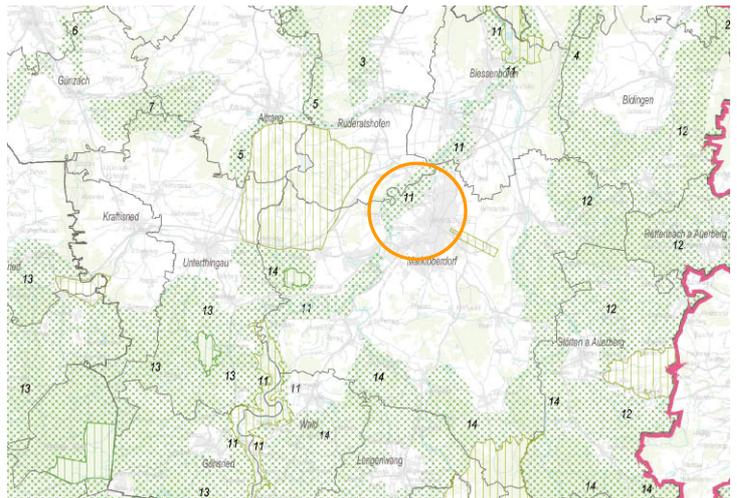
14.3.2.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.04.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 21.05.2012 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (5. Änderung) bereits festgesetzten zwei- bis dreireihigen Baumzeile entlang der westlichen Plangebietsgrenze in der Planzeichnung
- Aufnahme eines Hinweises zu einem 20-kV-Erdkabel westlich der Weitfeldstraße
- 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 Maße gestärkt werden soll; Festlegung als Mittelzentrum



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohngebiet (W), Misch- (MI) und Industriegebiet (GI)



Lufbild des Plangebietes südlich der Moosstraße (OAL 7), östlich der Weitfeldstraße, nördlich des Micheletalweges und westlich der Bahnlinie Biessenhofen-Marktoberdorf



Blick von Südosten entlang des Micheletalweges. Rechts die bestehende Bebauung des Industriegebietes.



Blick von Nordwesten entlang des Micheletalweges mit Fuß- und Radweg. Links das Industriegebiet.



Blick von Nordwesten auf die Flächen des Industriegebietes. Im Vordergrund der Fuß- und Radweg entlang der Weitfeldstraße.



Blick von Nordosten über die Grünfläche auf die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes zwischen der Weitfeldstraße und der Gebrüder-Rösle-Straße.



Blick von Südosten über die Grünfläche auf den südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes (WA).



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

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

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 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 (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.5 Ausfertigung

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

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 "Industriegebiet Nord" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 "Industriegebiet Nord" 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: 05.12.2011

Plan geändert am: 16.04.2012

Planer:

.....

(i.A. K. Meyer)

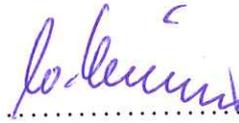
Büro Sieber, Lindau (B)

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.

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 04.04.2011. Der Beschluss wurde am 08.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den 28.6.2012



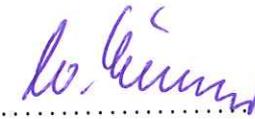
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 30.11.2011 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.01.2012 bis 20.02.2012 (Billigungsbeschluss vom 12.12.2011; Entwurfsfassung vom 05.12.2011; Bekanntmachung am 13.01.2012) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktoberdorf, den 28.6.2012



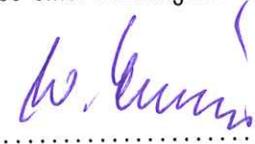
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 13.10.2011 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 09.01.2012 (Entwurfsfassung vom 05.12.2011; Billigungsbeschluss vom 12.12.2011) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den 28.6.2012

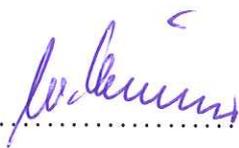


(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 21.05.2012 über die Entwurfsfassung vom 16.04.2012.

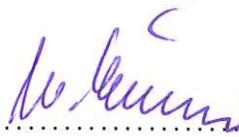
Marktoberdorf, den 28.6.2012


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.5 Ausfertigung

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

Marktoberdorf, den 28.6.2012


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

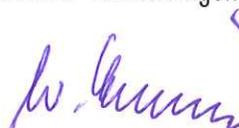
Marktoberdorf, den 28.6.2012


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" 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 28.6.2012


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 05.12.2011

Plan geändert am: 16.04.2012

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.

derttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Industriegebiet Nord" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den ... 28.6.2012

Jo Himmer

.....
(Hr. Himmer, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)