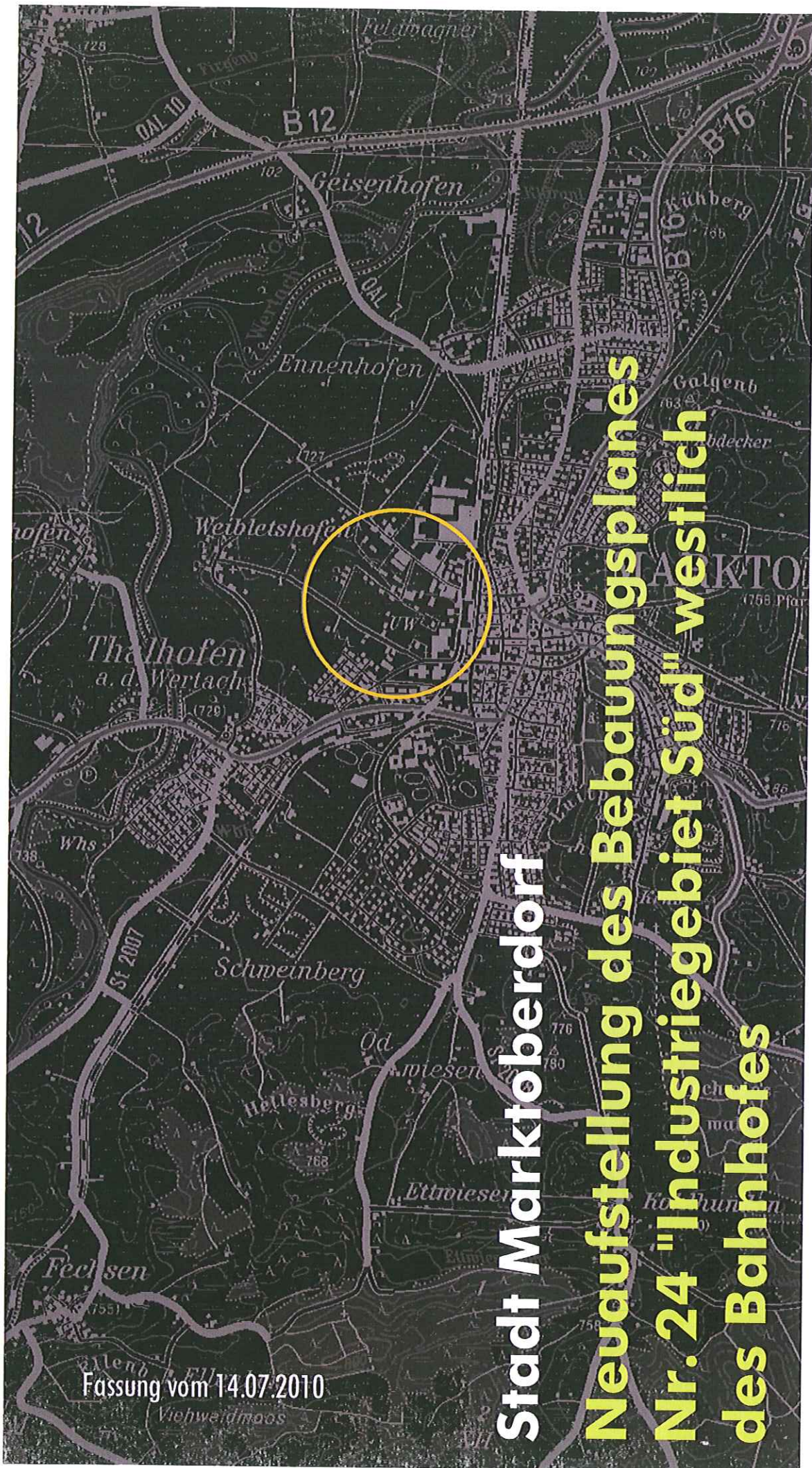


Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.buerosieber.de



Fassung vom 14.07.2010

Stadt Marktoberdorf Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB 18
4	Hinweise und Zeichenerklärung 20
5	Satzung 24
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 26
7	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 41
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 59
9	Begründung – Sonstiges 60
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 63
11	Begründung – Bilddokumentation 64
12	Verfahrensvermerke 66

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



Gewerbegebiet

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

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

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

Im Gewerbegebiet (36.173 m²) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Bezugsrichtung bzw. Bezugspunkte	Emissionskontingente in dB(A)/m ²	
	tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Süden (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 470/7, 467/16), Westen (Außenbereich, Fl.-Nrn. 488/48, 517, 513), Osten (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 536/16, 530/2, 466/23) Norden (Außenbereich/Mischgebiet, Fl.-Nr. 541, 610/5)	60	45
Südwesten (Wohngebiet, Fl.-Nrn. 485/4, 488/47, 485/20)	55	40

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.2

GI₁**Industriegebiet 1**

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 (§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).

Im Industriegebiet 1 (97.282 m²) zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Bezugsrichtung bzw. Bezugspunkte	Emissionskontingente in dB(A)/m ²	
	tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Süden (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 470/7, 467/16), Westen (Außenbereich, Fl.-Nrn. 488/48, 517, 513), Osten (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 536/16, 530/2, 466/23) Norden (Außenbereich/Mischgebiet, Fl.-Nr. 541, 610/5)	65	50
Südwesten (Wohngebiet, Fl.-Nrn. 485/4, 488/47, 485/20)	60	45

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §8 BauNVO; Nr. 1.3.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.3

GI₂**Industriegebiet 2**

Bei den Einzelhandelsbetrieben im Sinne des §9 Abs. 2 Nr. 1 sind folgende Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente") nicht zulässig. Als "zentrenrelevant" zählen die Sortimente welche unter

dem Punkt "Sortimentsliste" aufgeführt sind. 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 (§1 Abs. 5 BauNVO).

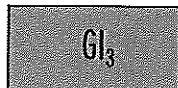
Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des §9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§1 Abs. 9 BauNVO).

Im Industriegebiet 2 (5.187 m²) zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Bezugsrichtung bzw. Bezugspunkte	Emissionskontingente in dB(A)/m ²	
	tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Süden (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 470/7, 467/16), Westen (Außenbereich, Fl.-Nrn. 488/48, 517, 513), Osten (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 536/16, 530/2, 466/23) Norden (Außenbereich/ Mischgebiet, Fl.-Nr. 541, 610/5)	65	50
Südwesten (Wohngebiet, Fl.-Nrn. 485/4, 488/47, 485/20)	60	45

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §9 BauNVO; Nr. 1.3.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.4



Industriegebiet 3

Bei den Einzelhandelsbetrieben im Sinne des §9 Abs. 2 Nr. 1 sind folgende Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente") nicht zulässig. Als "zentrenrelevant" zählen die Sortimente welche unter dem Punkt "Sortimentsliste" aufgeführt sind. 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 (§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).

Im Industriegebiet 3 (37.342 m²) zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Bezugsrichtung bzw. Bezugspunkte	Emissionskontingente in dB(A)/m ²	
	tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Süden (Mischgebiet, Fl.-Nr. 470/7, 467/16), Westen (Außenbereich, Fl.-Nrn. 488/48, 517, 513), Osten (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 536/16, 530/2, 466/23) Norden (Außenbereich/ Mischgebiet, Fl.-Nr. 541, 610/5)	63	48
Südwesten (Wohngebiet, Fl.-Nrn. 485/4, 488/47, 485/20)	57	42

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §9 BauNVO; Nr.1.3.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.5



Industriegebiet 4

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 (§1 Abs. 5 BauNVO).

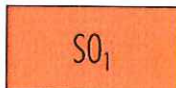
Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des §9 Abs.2 Nr.1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§1 Abs.9 BauNVO).

Im Industriegebiet 4 (10.244 m²) zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Bezugsrichtung bzw. Bezugspunkte	Emissionskontingente in dB(A)/m ²	
	tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Süden (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 470/7, 467/16), Westen (Außenbereich, Fl.-Nrn. 488/48, 517, 513), Osten (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 536/16, 530/2, 466/23) Norden (Außenbereich/Mischgebiet, Fl.-Nr. 541, 610/5)	63	48
Südwesten (Wohngebiet, Fl.-Nrn. 485/4, 488/47, 485/20)	57	42

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §9 BauNVO; Nr.1.3.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.6



Sondergebiet 1 (Bau- und Gartenmarkt)

Das Sondergebiet 1 (Bau- und Gartenmarkt) dient der Unterbringung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes mit "nicht zentrenrelevantem" Hauptsortiment. Als "zentrenrelevant" zählen die Sortimente welche unter dem Punkt "Sortimentsliste" aufgeführt sind.

Die Verkaufsfläche wird auf 6.300 m² begrenzt.

Die Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes wird auf folgende vier Sortimente aufgliedert:

- Baumarktsortimente in Hallenverkaufsfläche max. 3.790 m²

- Baummarktsortimente in überdachter Freifläche max. 230 m²
- Gartenmarktsortimente in Hallenverkaufsfläche max. 720 m²
- Gartenmarktsortimente in überdachter Freifläche max. 460 m²
- Möbel in Hallenverkaufsfläche max. 700 m²
- Autozubehör in Hallenverkaufsfläche max. 400 m²

Verkaufsflächen für "zentrenrelevante Sortimente" sind unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise bei Prüfung des Einzelfalls zulässig:

- Sie dürfen auf maximal 5% der Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes angeboten werden. Diese Fläche darf nicht ausschließlich durch eine Sortimentsgruppe erreicht werden und
- es sind ausschließlich "zentrenrelevante Sortimente" zulässig, die in direktem, funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

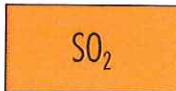
- sonstige gewerbliche Nutzungen, die der Nutzung "Bau- und Gartenmarkt" untergeordnet bleiben

Im Sondergebiet 1 (11.682 m²) zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Bezugsrichtung bzw. Bezugspunkte	Emissionskontingente in dB(A)/m ²	
	tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Süden (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 470/7, 467/16), Westen (Außenbereich, Fl.-Nrn. 488/48, 517, 513), Osten (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 536/16, 530/2, 466/23) Norden (Außenbereich/ Mischgebiet, Fl.-Nr. 541, 610/5)	65	50
Südwesten (Wohngebiet, Fl.-Nrn. 485/4, 488/47, 485/20)	60	40

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

2.7



Sondergebiet 2 (Möbel-Abholmarkt)

Das Sondergebiet 2 (Möbel-Abholmarkt) dient der Unterbringung eines großflächigen Möbel-Abholmarktes mit "nicht zentrenrelevantem" Hauptsortiment. Als "zentrenrelevant" zählen die Sortimente welche unter dem Punkt "Sortimentsliste" aufgeführt sind.

Die Verkaufsfläche wird auf 3.500 m² begrenzt.

Verkaufsflächen für "zentrenrelevante Sortimente" sind unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise bei Prüfung des Einzelfalls zulässig:

- Sie dürfen auf maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche des Möbel-Abholmarktes angeboten werden. Diese Fläche darf nicht ausschließlich durch eine Sortimentsgruppe erreicht werden und
- es sind ausschließlich "zentrenrelevante Sortimente" zulässig, die in direktem, funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Im Sondergebiet 2 (3.435 m²) zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Bezugsrichtung bzw. Bezugspunkte	Emissionskontingente in dB(A)/m ²	
	tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Süden (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 470/7, 467/16), Westen (Außenbereich, Fl.-Nrn. 488/48, 517, 513), Osten (Mischgebiet, Fl.-Nrn. 536/16, 530/2, 466/23) Norden (Außenbereich/ Mischgebiet, Fl.-Nr. 541, 610/5)	65	50
Südwesten (Wohngebiet, Fl.-Nrn. 485/4, 488/47, 485/20)	60	40

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

2.8 **Vorgaben zur Ermittlung
der Immissionskontin-
gente L_{IK}**

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

Bei der Berechnung der Immissionskontingente aus den Emissi-
onskontingenten sind zusätzlich folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich
der privaten Grünflächen
- Schallquellenhöhe: 1,00 m über dem gedachten, ebenen Ge-
lände
- maßgebliche Immissionsorte: 466/23, 467/16, 470/7,
485/4, 488/47, 488/48, 485/20, 530/2, 536/16, 541,
517, 610/4 jeweils 1.Obergeschoß (relative Höhe: 5,60 m
über Gelände)

(§1 Abs.4 Nr.2 BauNVO)

2.9 **Sortimentsliste**

Als "zentrenrelevant" zählen folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren/Naturkost
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Artikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonstige Textilwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Baby- und Kinderausstattung
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik,
Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien
- Nähmaschinen und Zubehör, Kurzwaren
- Elektrowaren, Haushaltsgeräte ("weiße Ware") Unterhal-
tungselektronik ("braune Ware")

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

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

2.10 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

2.11 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

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

2.12 **Höhe von Werbeanlagen**

Die max. Höhe von Werbeanlagen beträgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 11,00 m. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.

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

2.13 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 Rich-

tung).

a_1	max. 175 m
a_2	max. 130 m
a_3	max. 120 m
a_4	max. 90 m
a_5	max. 80 m

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

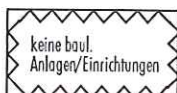
2.14



Baugrenze

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

2.15



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

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

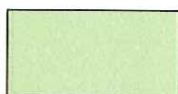
2.16



Verkehrsflächen

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

2.17



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)

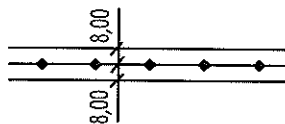
2.18



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

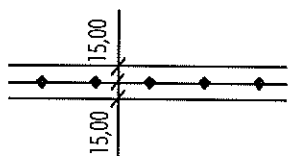
2.19



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der VWEW (Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke) mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Unterbauung mit Gebäuden mit einer Höhe von max. 3,00 m zulässig.

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

2.20



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 110-kV-Freileitung der VWEW (Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke) mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Unterbauung mit Gebäuden mit einer Höhe von max. 6,50 m zulässig.

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

2.21 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

2.22 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**

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

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

(§9 Abs.1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; Die Standorte der Bäume dürfen bis zu 5,00 m vom Planeintrag abweichen. Es sind ausschließlich Kugel-Ahornbäume (*Acer platanoides* 'Globosum') zu verwenden.

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

2.24 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

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

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

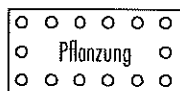
2.25 Pflanzungen in den Bau- gebieten

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der o.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.000m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 3 Laubbäume aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26



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

Auf der als "Pflanzung" gekennzeichneten Fläche ist eine zweireihige Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecke ist durch die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

(in Gruppen von 2-5 Bäumen) zu ergänzen. Dabei sind ausschließlich Gehölzarten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Bei der Auswahl der Pflanzen muss eine Arten-Mischung erfolgen.

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

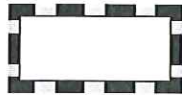
2.27



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

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

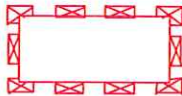
2.28



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes der Stadt Marktoberdorf.

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

2.29



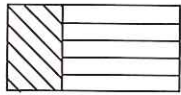
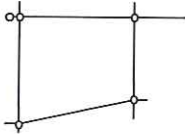





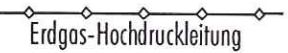
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes der Stadt Marktoberdorf, der aufgehoben wird.

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

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 **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)
- 3.3 **Werbeanlagen in den Baugebieten** Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich und indirekt erfolgen (kein Blinken etc./nicht hinterleuchtet).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 3.4 **Geländeveränderungen in den Baugebieten** Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in den Baugebieten sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
— Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
— Anpassung an die Höhenlage der Erschließungs-Straße und
— max. Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände: für Gelände-Abtrag 1,00 m und für Gelände-Auftrag 1,25 m
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 3.5 **Einfriedungen in den Baugebieten** Einfriedungen sind als Straßenzäune einschließlich der Sockelhöhe bis zu einer max. Höhe von 2,30 m über dem endgültigen Ge-

lände zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.1  Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 4.2  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 4.3 522 Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);
- 4.4  Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Abwasserkanal der Stadtwerke Marktoberdorf; der Kanal kann im Zuge der Planung verlegt werden (siehe Planzeichnung);
- 4.5  Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Abwasserkanal der Stadtwerke Marktoberdorf; der Kanal ist grundbuchrechtlich gesichert (siehe Planzeichnung);
- 4.6  Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Wasserleitung der Stadtwerke Marktoberdorf; die Leitung kann im Zuge der Planung verlegt werden (siehe Planzeichnung);
- 4.7  Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier Freileitungskabel der Deutschen Telekom AG; die Leitung kann im Zuge der Planung verlegt werden (siehe Planzeichnung);
- 4.8  Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Erdkabel der Deutschen Telekom AG; die Leitung kann im Zuge der Planung verlegt werden (siehe Planzeichnung);
- 4.9  Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Erdgas-

Hochdruckleitung der Erdgas Schwaben GmbH; die Leitung ist im Rahmen von Bauarbeiten zu berücksichtigen, deren Lage und Bestand ist zu sichern (siehe Planzeichnung);

- 4.10 Vorhandene Gehölze** Soweit es die konkrete Baumaßnahme zulässt, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- 4.11 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIIMBI Nr. 25/1998).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten, Löschwasserteiche sind auszuschließen.
Für den Brandschutz gilt ergänzend das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu "Merkblatt zur Bauleitplanung" in der aktuellen Fassung.
- 4.12 Ergänzende Hinweise** Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belas-

sen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

4.13 Hinweise der Deutschen Bahn

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

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

auf die entsprechenden Vorschriften und Richtlinien aufmerksam gemacht.

4.14 Plangenaugigkeit

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

4.15 Urheberrecht

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

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes in öffentlicher Sitzung am 04.10.2010 beschlossen.

§1 Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes der Stadt Marktoberdorf (Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.05.1979, Textteil in der Fassung vom 15.01.1980, Begründung in der Fassung vom 11.12.1978; Genehmigung vom 13.03.1980; Bekanntmachung vom 22.05.1980) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 14.07.2010.

§3 Bestandteile der Satzung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14.07.2010. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 14.07.2010 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

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

§5 In-Kraft-Treten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den 06.09.2010



.....
(Herr Bürgermeister Himmer)



(Dienstiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

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

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen des Stadtgebietes der Stadt Marktoberdorf, westlich des Bahnhofes und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen. Er befindet sich nördlich und westlich der "Johann-Georg-Fendt-Straße" sowie südlich des "Micheletalweges".

6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Norden entlang des "Micheletalweges", im Osten und Süden entlang der "Johann-Georg-Fendt-Straße" bzw. beinhaltet Teilflächen dieser Straße. Im Westen umfasst der Geltungsbereich Flächen südlich und nördlich der "Max-von-Eyth-Straße".

6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 476 (Teilfläche), 485 (Teilfläche), 489, 491/2 (Teilfläche), 513 (Teilfläche), 514, 514/1, 514/2, 514/3, 514/4, 514/5, 514/6, 515, 516/5, 522, 522/1, 522/2, 522/3, 523, 523/1, 524, 524/1, 525, 525/2, 525/3, 525/4, 525/5, 526, 533, 533/1, 534, 535/1, 535/2, 535/5, 535/7, 535/8, 535/9, 535/10, 535/11, 537/2, 537/3, 537/4, 537/5, 537/6, 537/8, 537/9, 537/10, 537/11, 537/15, 537/16, 537/17, 537/18, 538, 538/1, 538/2, 538/3, 538/4, 538/5, 538/6, 538/7, 538/8, 538/9, 538/11, 538/12, 538/13, 538/14, 538/15, 539, 539/1, 540, 541 (Teilfläche), 543 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

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

6.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ eben.

6.2.1.4 Die Erschließung erfolgt zum großen Teil über die bereits bestehenden Straßen. Sie ist durch die "Johann-Georg-Fendt-Straße", den "Micheletalweg" und die "Dieselstraße" bereits gegeben. Die Planung umfasst im zentralen Bereich eine neue Erschließungsstraße. Die Verkehrsführung wird

durch den Ausbau der "Dieselstraße" zu einer neuen Verbindungsstraße zwischen der "Johann-Georg-Fendt-Straße" und dem "Micheletalweg" geändert.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Die Stadt Marktoberdorf plant Maßnahmen, die die Stärkung der Innenstadt zum Ziel haben, und die durch die Städtebauförderung unterstützt werden. In diesem Rahmen wurde für die Stadt Marktoberdorf ein Zentrenkonzept erarbeitet, welches sich mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet befasst und ein gesamtstädtisches Standortkonzept für den Einzelhandel umfasst. Die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Marktoberdorf soll entsprechend der Vorgaben des Zentrenkonzeptes gesteuert werden. Da im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind, ist eine Steuerung der zukünftigen Entwicklung dieser Betriebe notwendig. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes ist somit erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes zu schaffen. Daher werden die Vorgaben des Konzeptes für den Einzelhandel in die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgenommen. Darüber hinaus ist es Ziel der Stadt den Verkehr zwischen der "Brückenstraße" (B 472) im Süden und dem "Micheletalweg" über die "Dieselstraße" zu lenken, um eine weitere Belastung der "Johann-Georg-Fendt-Straße" westlich des Bahnhofes zu vermeiden. Daher ist der Ausbau mit neuer Trassenführung der "Dieselstraße" mit Anbindung an die "Johann-Georg-Fendt-Straße" vorgesehen. Der Stadt erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

6.2.2.2 Gleichzeitig werden im Rahmen der Neuaufstellung die ursprünglich getroffenen Festsetzungen geprüft und überarbeitet. So kann den Anforderungen moderner Gewerbe- bzw. Industriebetriebe Rechnung getragen werden.

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

6.2.3.1 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 11.1 (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 11.1 (Z) In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung

- gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
- A I 1.3/ (Z) Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"
 - A I 2.4 (Z) Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
 - A I 4.4.1 (Z) Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden.
 - A II 1.3 (Z) Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
 - A II 2.1.1 (Z) Zentrale Orte sollen
 - als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
 - als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
 - die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
 - mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
 - kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
 - die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen
 - A II 2.1.2.1 (Z) Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden.
 - A II 2.1.2.2 (Z) Die Sicherstellung und der Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen sollen an

der Tragfähigkeit des Verflechtungsbereichs des Zentralen Ortes bemessen werden. Im ländlichen Raum soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.

- A II 2.1.2.4 (Z) Die Versorgungseinrichtungen der Zentralen Orte sollen in der Regel in deren Versorgungs- und Siedlungskern realisiert werden.
- A II 2.1.3.2/ (Z) Bestimmung als Mittelzentrum
Strukturkarte
- A II 2.1.7 (Z) Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. [...] Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.
- A II 3/ (Z) Strukturkarte
Entwicklungsachse Kempten (Allgäu)-München; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B II 1.1.3.1 (Z) Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.
- B II 1.2.1.1 (Z) Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.
- B II 1.2.1.1 (G) Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.
- B II 1.2.1.1 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- B II 1.2.1.2 (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen [...] ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und nichtzentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören. Die Ausweisung

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

- B II 1.2.1.2 (Z) Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. 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.

6.2.3.2 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.

6.2.3.3 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.

6.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" westlich von

"Weibletshofen" und "Ennenhofen" ist von dem überplanten Bereich nicht betroffen.

- 6.2.3.5 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.04.2002). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als gewerbliche Bauflächen (GI und GEE) dargestellt. Im östlichen Bereich des "Micheletalweges" sind Sonderbauflächen (SO) dargestellt. Die Fläche des Umspannwerkes ist als Versorgungsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) im südwestlichen Bereich, von Sondergebieten (SO) im nordöstlichen sowie von Industriegebieten (GI) im übrigen Bereich. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.2.3.6 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft keine weiteren Vorgaben.
- 6.2.3.7 Da es sich um eine Neuaufstellung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen.
- 6.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 6.2.3.9 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. 24 ist als "dezentraler Standortbereich" definiert. Für den östlichen Bereich entlang der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen bzw. der parallel zu dieser verlaufenden "Johann-Georg-Fendt-Straße", in dem bereits Einzelhandelsnutzungen in erheblichem Umfang stattfinden, sieht das im Zentrenkonzept dargelegte Standortkonzept des Einzelhandels der Stadt Marktoberdorf eine "zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone" vor. Der westliche Teil ist, wie im Übrigen der Großteil der Flächen des Stadtgebietes, als "Randzone des Einzelhandels" dargestellt.

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

Die "zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone" beschreibt Bereiche, die eine hohe Bedeutung

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

Das sonstige Stadtgebiet, dem keine besondere Funktion bezüglich des Einzelhandels zugewiesen wurde, wird als "Randzone des Einzelhandels" dargestellt. Hier sind unter der Maßgabe der für die dezentralen Standortbereiche festgelegten Kriterien lediglich "nicht zentrenrelevante Sortimente" zulässig, eine Flächenausweisung sollte jedoch nur erfolgen, wenn keine Möglichkeit der Unterbringung innerhalb der "zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone" besteht.

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

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

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

6.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines am 12.01.2010 gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen darauf hingewiesen, dass im Osten Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung erfolgen sollen. Darüber hinaus wurde auf Belange der Entwicklung des Einzelhandels aufmerksam gemacht. Dieser soll so gesteuert werden, dass unter Wahrung der raumordnerischen Erfordernisse die Entwicklungsziele der Stadt, wie sie im Zentrenkonzept formuliert sind, umgesetzt werden.

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

6.2.4.4 Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Da der Bereich bereits überwiegend bebaut ist, ist die erforderliche technische Infrastruktur (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen) bereits vorhanden. Um zukünftig den Verkehr im Bereich der "Johann-Georg-Fendt-Straße" westlich des Bahnhofes zu reduzieren, ist eine neue verkehrliche Anbindung des "Micheletalweges" an die "Johann-Georg-Fendt-Straße" durch das Planungsgebiet vorgesehen. Diese sieht eine Änderung der Verkehrsführung im Bereich des derzeitigen Knotenpunktes der

"Johann-Georg-Fendt-Straße" mit der "Weibletshofener Straße" vor. Deren Anbindung wird ebenfalls geändert.

6.2.4.5 Die Systematik der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes 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).

6.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

6.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept orientiert sich an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes, der durch diese Planung neu aufgestellt wird. Es erfährt durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen "Johann-Georg-Fendt-Straße", "Micheletalweg", "Max-von-Eyth-Straße", sowie die neue Trassenführung zum Ausbau der "Dieselstraße" sowie der Änderung der Trassenführung der "Weibletshofener Straße" sowie die bestehende Bebauung im und in der Umgebung des Planungsgebietes einen eng vorgegebenen Rahmen. Da der überplante Bereich bereits stark durch Siedlungstätigkeit geprägt ist, wird die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt. Die Planung zielt darauf ab, eine möglichst effiziente und gleichzeitig flexible Ausnutzung der überplanten Flächen zu ermöglichen.

6.2.5.2 Regelungen bezüglich der Stellung der Gebäude werden im Sinne einer flexiblen Nutzung der Flächen nicht getroffen. Durch die vorhandenen Gebäude und die Straßenführung sind die Richtungen außerdem bereits ausreichend bestimmt.

6.2.5.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird ein besonderer Stellenwert gelegt.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.6.1 Im Bebauungsplanes Nr. 24 ist für den Bereich südwestlich der "Max-von-Eyth-Straße" und der "Dieselstraße" ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für die Bereiche nördlich der "Max-von-Eyth-Straße" sowie zwischen der "Dieselstraße" und der "Johann-Georg-Fendt-Straße" werden detailliert zonierte Industriegebiete (GI₁ bis GI₄) festgesetzt. Diese Zonierungen berücksichtigen die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen innerhalb des Bebauungsplanes. Sie begründen sich insbesondere durch die unterschiedlichen vorhandenen und angestrebten Nutzungen, die Erfordernisse des Immissionsschutzes, der für unterschiedliche Bereiche des Be-

bauungsplanes abgestufte Emissionskontingente in dB(A)/m² vorsieht, sowie den Inhalten des unter Punkt "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Zentrenkonzept, Standort-Wahl" beschriebenen Zentrenkonzeptes, das für einzelne Teilbereiche sehr unterschiedliche Einzelhandelsfunktionen definiert.

- 6.2.6.2 Im nordöstlichen Bereich, zwischen der "Johann-Georg-Fendt-Straße" und dem "Micheletalweg", werden die Flächen der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe als Sondergebiete (SO₁ (Bau- und Gartenmarkt) und SO₂ (Möbel-Abholmarkt)) festgesetzt. Diese Flächen waren im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Sondergebiet festgesetzt. Im Rahmen der Neuaufrstellung wurde diese Fläche gemäß der aktuellen Rechtsprechung in zwei einzelne Sondergebiete (SO₁ und SO₂) zoniert. Außerdem wurde die Fläche des Bau- und Gartenmarktes auf das Grundstück mit der Fl.-Nr.-535/8 ausgeweitet, auf der sich mittlerweile insbesondere die erforderlichen Lagerflächen des Bau- und Gartenmarktes befinden. Außerdem befindet sich auf dieser Fläche ein Fitness Center. Da eine alleinige Formulierung einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung "Fitness Center" eine unverhältnismäßige Einschränkung der Nutzbarkeit der bestehenden Flächen darstellen würde, wurden gewerbliche Nutzungen, die der Nutzung "Bau- und Gartenmarkt" untergeordnet sein müssen, ausnahmsweise zugelassen. Bezüglich der Festsetzungsinhalte zur Art der baulichen Nutzungen wurden im Übrigen kaum Änderungen vorgenommen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Diskothek in diesem Bereich ist entfallen. Außerdem wurden die Anregungen des Bau- und Gartenmarktes zur Vergrößerung der Verkaufsflächen bei deren Festsetzung berücksichtigt. Durch die Festsetzung der beiden Sondergebiete werden für diesen Bereich die Vorgaben des Zentrenkonzeptes, das diese Flächen als Teil des "dezentralen Standortbereiches" mit der Funktion einer "Zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone" definiert, bauleitplanerisch umgesetzt. Um einen Anstieg der Verkaufsfläche mit "zentrenrelevanten Sortimenten" und damit negative Auswirkungen, insbesondere auf die Innenstadt, auszuschließen, werden für diese Sortimente sehr enge Vorgaben getroffen. Diese gehen sogar über die Empfehlungen des Zentrenkonzeptes hinaus, indem sie geringere Flächenanteile bzw. konkrete Flächengrößen für "zentrenrelevante Sortimente" vorsehen und diese zudem sehr eng mit einem funktionalen Zusammenhang des Hauptsortimentes in Verbindung setzen. Ohne diese engen Vorgaben kann nicht sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt und den übrigen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt ausgeschlossen sind.

Das Sondergebiet 1 (SO₁) (Bau- und Gartenmarkt) dient der Unterbringung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m². Diese Gesamtverkaufsfläche wird auf die Sortimente "Baumarktsortiment", "Gartenmarktsortiment", "Möbel" und "Autozubehör" verteilt.

Das Sondergebiet 2 (SO₂) (Möbel-Abholmarkt) dient der Unterbringung eines großflächigen Möbel-Abholmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m².

- 6.2.6.3 Um Lärmkonflikte durch die Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen auszuschließen, wurden Emissionskontingente nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) im Bebauungsplan fest-

gesetzt. Die Kontingente gewährleisten die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung. Auf Grund der an der Umgebungsbebauung der Planungsgebietes vorliegenden unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der Bebauung bzw. der bereits durch bestehende Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete sowie Gewerbebetriebe vorbelasteten Gebiete (Wohnbaufläche im Südwesten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) wurden die Geräuschkontingente für unterschiedliche Bezugsrichtungen festgesetzt. Richtung Südwesten erfolgte für alle Teilbereiche die Festsetzung geringerer Emissionskontingente als in die anderen Richtungen. Für das Gewerbegebiet (GE) gelten folgende Kontingente: in Richtung Südwesten tagsüber/nachts 55/40 dB(A)/m², in alle anderen Richtungen tagsüber/nachts 60/45 dB(A)/m². Für beide Sondergebiete (SO₁ und SO₂) wurden Emissionskontingente von tagsüber 65 dB(A)/m² und von nachts 50 dB(A)/m² festgesetzt. In Richtung Südwesten wurden geringere Emissionskontingente (tagsüber/nachts 60/40 dB(A)/m²) festgesetzt. Folgende Geräuschkontingente wurden für das Industriegebiet 1 und das Industriegebiet 2 festgesetzt: in Richtung Südwesten tagsüber/nachts 60/45 dB(A)/m², in alle anderen Richtungen tagsüber/nachts 65/50 dB(A)/m². Dem Industriegebiet 3 und dem Industriegebiet 4 wurde in Richtung Südwesten tagsüber ein Kontingent von 57 dB(A)/m² und nachts ein Kontingente von 42 dB(A)/m² zugeordnet. In alle anderen Richtung gelten tagsüber/nachts Geräuschkontingente von 63/48 dB(A)/m².

6.2.6.4 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des Gewerbegebietes sowie der vorgenommenen Zonierungen der Industriegebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- In allen festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten 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.
- In den Gewerbegebieten (GE) werden Vergnügungsstätten nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht. Dieser Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Die Stadt Marktoberdorf befindet sich im ländlichen Raum. Somit fehlt einer solchen Nutzung eine geeignete Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen. Darüber hinaus ist es ein Anliegen der Stadt Marktoberdorf, Flächen

in Gewerbegebieten tatsächlicher gewerblicher Nutzungen vorzuhalten, die für die Wirtschaftskraft sowie dem Arbeitsmarkt der Stadt von großer Bedeutung sind. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel, der sich auf die konkreten handwerklichen Leistungen des einzelnen Betriebes bezieht, werden ausgeschlossen. Hierdurch werden die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, bezogen auf die Steuerung des Einzelhandels, wie im Zentrenkonzept definiert, bauleitplanerisch umgesetzt. Dieses definiert die Flächen als Teil des "dezentralen Standortbereiches" mit der Konkretisierung als "Randzone des Einzelhandels". Gleichzeitig werden den Gewerbetreibenden mit den getroffenen Festsetzungen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten auch bezüglich untergeordneten und betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen offen gehalten.

- Die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes gliedern sich in vier Industriegebiete (GI₁ bis GI₄). In den Industriegebieten 1 und 4 (GI₁ und GI₄) erfahren Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel, der sich auf die konkreten handwerklichen und industriellen Leistungen des einzelnen Betriebes bezieht, einen generellen Ausschluss. Hierdurch werden die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, bezogen auf die Steuerung des Einzelhandels, wie im Zentrenkonzept definiert, bauleitplanerisch umgesetzt. Dieses definiert die Flächen als Teil des "dezentralen Standortbereiches" mit der Konkretisierung als "Randzone des Einzelhandels". Gleichzeitig werden den Gewerbetreibenden ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten auch bezüglich untergeordneten und betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen offen gehalten. In den Industriegebieten 2 und 3 (GI₂ und GI₃) werden "zentrenrelevante Sortimente" ausgeschlossen. Auch in diesem Fall wird die Festsetzung aus den oben bereits genannten Gründen um eine Ausnahme bezüglich Einzelhandels, der sich auf die konkreten handwerklichen und industriellen Leistungen des einzelnen Betriebes bezieht, ergänzt. Das Zentrenkonzept definiert die Flächen der Industriegebiete 2 und 3 (GI₂ und GI₃) ebenfalls als Teil des "dezentralen Standortbereiches", allerdings mit der Konkretisierung als "zentralitätsbedeutsame Einzelhandelszone". Zwar sieht das Konzept für diesen Bereich insbesondere eine Möglichkeit, auch großflächigen Einzelhandel mit "nicht zentrenrelevanten Sortimenten" anzusiedeln, jedoch liegen hierfür noch keine ausreichenden gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen vor. Ohne diese ist die Festsetzung von entsprechenden Sondergebietsflächen, in denen solche, großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig wären, nicht möglich.

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

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,80 im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sowie

des Industriegebietes (GI) befinden sich im Rahmen der im §17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Im Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für die beiden Sondergebiete (SO) wird ebenfalls ein Wert von 0,80 festgesetzt. Dieser orientiert sich an den Festsetzungen der umliegenden Industriegebiete (GI).

— Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

- 6.2.6.6 Die festgesetzte abweichende Bauweise lässt sowohl eine geschlossene Bebauung bis zur Länge des jeweils festgesetzten Wertes zu, ermöglicht jedoch auch alternativ eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Dies bringt den unterschiedlichen gewerblichen Erfordernissen eine ausreichende Flexibilität entgegen. Die festgesetzten Werte von 80,00 m (a_5), 90,00 m (a_4), 120,00 m (a_3), 130,00 m (a_2) bzw. 175,00 m (a_1) orientieren sich an den Gegebenheiten des jeweiligen Bereiches und berücksichtigen ebenfalls die Gebäude im Bestand.
- 6.2.6.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 6.2.6.8 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen über die in den §§12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen speziell im Bereich des Gewerbegebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 6.2.6.9 An den westlichen Randbereichen des Gewerbegebietes (GE) südlich der "Max-von-Eyth-Straße" sowie des Industriegebietes 1 (GI₁) nördlich der "Max-von-Eyth-Straße" werden Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind festgesetzt. Dies erfolgt, um an diesen Stellen Flächen für Pflanzungen vorzuhalten, die eine Ortsrandeingrünung ermöglichen.
- 6.2.6.10 Die Höhe von Werbeanlagen wird auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt, um zusätzliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des städtebaulichen Umfeldes zu vermeiden.
- 6.2.6.11 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichten-

den) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

6.2.7 Infrastruktur

6.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

6.2.7.2 Die Festsetzung einer Fläche für eine Wertstoff-Insel ist nicht erforderlich. Es sind bereits entsprechende Einrichtungen in erreichbarer Entfernung vorhanden.

6.2.7.3 Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) südlich der "Max-von-Eyth-Straße" verläuft eine 20-kV-Freileitung der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke. Zu deren Schutz ist ein, nach beiden Seiten 8,00 m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Darüber hinaus verläuft in den Bereichen des Industriegebietes I (GI₁) nördlich der "Max-von-Eyth-Straße" sowie östlich der auszubauenden "Dieselstraße" eine 110-kV-Freileitung der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke. Für diese ist ebenfalls ein Schutzstreifen festgesetzt.

6.2.7.4 Im Bereich der "Johann-Georg-Fendt-Straße" verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung.

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

6.2.8.1 Das Planungsgebiet ist über die "Johann-Georg-Fendt-Straße" mit Einmündung in die "Brückenstraße" (B 472) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht ca. 4,00 km westlich eine Anbindung an die Bundes-Straße 12. Im Stadtgebiet besteht weiterhin Anschluss an die Bundes-Straße 16. Über diese Bundes-Straße ist eine Anbindung an die Bundes-Autobahn 96 gegeben.

6.2.8.2 Die Anbindung den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der AOK mit Linien der Ostallgäuer Verkehrsgemeinschaft gegeben. Durch den Bahnhof sind Zugverbindungen nach Kaufbeuren sowie Füssen gegeben.

6.2.8.3 Die Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt im Süden und Osten über die "Johann-Georg-Fendt-Straße", im Norden über den "Micheletalweg". Der zentrale Bereich wird durch die neue Anbindung des "Micheletalweges" mit der "Johann-Georg-Fendt-Straße" mit Ausbau der teilweise bestehenden "Dieselstraße" sowie die "Max-von-Eyth-Straße" erschlossen. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Abrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen.

7 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

- 7.1 Einleitung (Nr.1 Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)
- 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.24 für das "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes (Nr.1a Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)
- 7.1.1.1 Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird das bauleitplanerische Regelwerk an das Zentrenkonzept und das gesamtstädtische Einzelhandels-Standortkonzept vom Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalysen Dr.Manfred Heider angepasst.
- 7.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Marktoberdorf zwischen der "Johann-Georg-Fendt-Straße" im Osten und dem Übergang zur freien Landschaft im Westen. Das Plangebiet wird im Süden von der "Weiblethshofener Straße" und der "Johann-Georg-Fendt-Straße" begrenzt. Im Norden schließt ein größeres Industriegebiet an. Der größte Teil der Flächen ist bereits mit Gewerbehallen, Märkten und betriebsbezogenen Wohngebäuden bebaut. Die noch nicht bebauten Grundstücke werden momentan noch als Grünland bewirtschaftet.
- 7.1.1.3 Marktoberdorf ist im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum dargestellt und damit grundsätzlich ein geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf ist der größte Teil des Plangebietes als Industriegebiet dargestellt. Im Nordosten stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet, ganz im Süden ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Die Fl.-Nr. 533/1 (Bereich des Elektrizitätswerkes) ist als Versorgungsfläche dargestellt.
- 7.1.1.4 Momentan bestehen im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, deren Existenz bauplanungsrechtlich gesichert werden soll. Da deren Standorte jedoch für die im Moment angebotenen Sortimente als ungeeignet erscheinen, sollen im Rahmen der Neuaufstellung Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten in den Bebauungsplan eingearbeitet und zukünftig ausschließlich ein nicht-zentrenrelevantes Warenangebot gestattet werden. Die in den letzten Jahren zu beobachtende Ansiedlung von Einzelhandel mit u.a. innenstadtrelevanten Sortimenten soll damit für den Bereich des Bebauungsplanes zukünftig unterbunden werden.
- 7.1.1.5 Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB. Da jedoch die festgesetzte zulässige Grundfläche den Grenzwert von 70.000m² überschreitet, ist für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB und die Erstellung eines Umweltbe-

richtes gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich.

- 7.1.1.6 Da auf den überplanten Flächen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. basierend auf §34 BauGB bereits Baurecht besteht und durch die Neuaufstellung kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.
- 7.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 21,69 ha, davon sind 3,62 ha Gewerbegebiet, 14,70 ha Industriegebiet, 1,52 ha Sondergebiet und 1,85 ha Verkehrsflächen mit Begleitgrün. Der Flächenbedarf muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass im gesamten Plangebiet bereits Baurecht besteht und der Bereich bereits zu großen Teilen bebaut ist.
- 7.1.2 **Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr.1b Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**
- 7.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:
- Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des überplanten Bereiches.
 - Östlich von Marktoberdorf liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf" (LSG-00030.01). In der Nähe der Kurfürstenallee befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop "Biotopstrukturen an der Luitpoldhöhe in Marktoberdorf" (Nr. 8229-0053-001). Westlich des Plangebietes wurden entlang der "Wertach" weitere Biotope kartiert ("Weichholzaue, Erlenaufforstungen u. Gehölzsaum an der Wertach", Nr. 8229-0030-002; "Alte Wertachschleife nördlich Thalhofen", Nr. 8229-0031-001).
- 7.1.2.2 Landschaftsplan:
- Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf trifft keine über den Flächennutzungsplan hinausgehenden besonderen landschaftsplanerischen Aussagen.
- 7.1.2.3 Wasserschutzgebiete:
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 7.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz1 BauGB (Nr.2 Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)**
- 7.2.1 **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)**
- 7.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Ein-

griffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Da es sich um eine Neuaufstellung handelt und die Planung folglich auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan basiert, besteht für die überplanten Flächen bereits Baurecht. Daher findet hier kein neuer Eingriff statt, der eine vollständige Ausgleichspflicht auslöst. Stattdessen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nur insofern erforderlich, als durch die im Rahmen der Neuaufstellung getroffenen Festsetzungen weitergehendes Baurecht geschaffen wird, z.B. indem durch die Erhöhung von Grundflächenzahlen eine Nachverdichtung zulässig gemacht wird. Um die Auswirkungen der Neuaufstellung beurteilen zu können, wird für den gesamten überplanten Bereich ein Umweltbericht erarbeitet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bezieht sich jedoch nur auf diejenigen Bereiche, in denen ein im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusätzlicher Eingriff erfolgt.

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

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

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt es sich um ein Industrie- und Gewerbegebiet am westlichen Stadtrand von Marktoberdorf. Ein großer Teil der Flächen ist bereits bebaut, wobei im Südwesten kleinstrukturierte Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Wohnanteilen, entlang der "Johann-Georg-Fendt-Straße" im Osten und des "Micheletalweges" im Norden jedoch eher größere Betriebe (Maschinen- und Metallbau) bzw. Märkte mit größeren Hofflächen für Stellplätze und Anliefer- bzw. Rangierbereiche überwiegen. Etwa ein Drittel des Gebietes ist noch unbebaut und wird momentan als Grünland genutzt. Diese offenen Bereiche finden sich einerseits im Übergangsbereich zur freien Landschaft (Südwesten), andererseits auch innerhalb des Gebietes (Westen) umgeben von gewerblicher Bebauung. Die zahlreichen Hofflächen sind oft größtenteils versiegelt, in den Randbereichen jedoch meist relativ gut eingegrünt (z.B. Laubbaumreihe an der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 524 und 524/1; Gehölzrabatten mit Ziersträuchern und Laubbäumen an der südlichen und östlichen Grenze des Modemarkt-Parkplatzes auf Fl.-Nr. 523/1). Eine schwächere Durchgrünung findet sich im Norden entlang des "Micheletalweges". Im Bereich der kleineren Gewerbebetriebe wurden teils entlang der einzelnen Grundstücke Hecken gepflanzt. In Folge der gewerblichen Nutzung, die mit häufigen Störungen durch Anlieferungs- und Kundenverkehr sowie durch Betriebslärm verbunden ist, können besondere Artenvorkommen auch im Bereich der noch unversiegelten Grünlandflächen ausgeschlossen werden. Die bestehenden Grünstrukturen (Wiesenflächen und Pflanzungen auf den Grundstücken) stellen jedoch für siedlungs- und lärmtolerante, oft ubiquitäre Arten einen wertvollen Lebensraum dar.
- Prognose bei Durchführung: Bei weiteren baulichen Eingriffen (z.B. Bebauung der Wiesenflächen, Anbauten, Neubau nach Abriss oder Errichtung kleiner Nebengebäude) kann durch die entstehende Versiegelung und die u.U. notwendig werdende Entfernung von Gehölzen Lebensraum für die im betroffenen Bereich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verloren ge-

hen. Die Ansiedlung weiterer Betriebe wird mit zusätzlichen Störungen (Verkehr, Lärm, optische Irritationen) verbunden sein. Durch die Festsetzung bestimmter grünordnerischer Maßnahmen ist jedoch auch zukünftig die Eingrünung der Bebauung gesichert, so dass im Planungsgebiet weiterhin Flächen zur Verfügung stehen, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Dadurch wird der Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen erhalten und verbessert, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten. Durch die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen und die Umsetzung einer Heckenpflanzung an der westlichen Plangebietsgrenze ist sichergestellt, dass die Baugebiete ausreichend durchgrünt werden bzw. bleiben. Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplan-Neuaufstellung können sich ähnliche wie die oben beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben, da für das Plangebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,80 durch die Neuaufstellung nicht erhöht wird und daher durch das bestehende Baurecht bereits dieselben Beeinträchtigungen des Schutzgutes (vor allem durch gewerbliche Nutzung) denkbar sind. Der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes umfasst zusätzlich auch die Fl.-Nr. 489, auf deren westlicher Hälfte ein Getränkemarkt besteht. Für den noch unbebauten östlichen Teil dieses Flurstücks besteht bisher Baurecht auf Grundlage des §34 BauGB, da es sich um eine Baulücke innerhalb von im Zusammenhang bebauten Orts-Teilen handelt. Auch hier können daher bei Nicht-Durchführung bereits dieselben Eingriffe stattfinden wie bei der Neuaufstellung.

7.2.1.3 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. Ein 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 jedoch durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Auf Grund der großen Versiegelungsrate durch die Gebäude und die großen gepflasterten oder asphaltierten Flächen (Parkplätze, Betriebshöfe, Straßen) ist die Durchlässigkeit 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, da der Baugrund aus sehr gut tragfähigem Kiesboden besteht. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- Prognose bei Durchführung: Durch die weitere Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes und durch mögliche Nachverdichtungen wird ein erheblicher 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. Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur zulässig, wenn sie sich an den natürlichen Geländeverlauf und die Höhenlage der Erschließungs-Straße anpassen. Dadurch sollen größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen vermieden werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch wenn der Bebauungsplan nicht neu aufgestellt wird, kann es auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. auf Grund der Lage des südlichsten Grundstückes "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orts-Teile" grundsätzlich zu den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl, welche die Stärke des Eingriffes maßgeblich bestimmt, liegt weiterhin beim maximal zulässigen Wert von 0,80.

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

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

- Bestandsaufnahme: Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus früheren Baumaßnahmen in dem überplanten Bereich kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Der Grundwasserstand liegt bei etwa 12,00 m bis 14,00 m unter Geländeoberkante. 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 zusätzliche Bebauung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine reduzierte Grundwasser-Neubildung. Diese Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung stellt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser dar. Die möglicherweise im Bereich des Grünlandes bestehende Grundwasserbelastung durch den Eintrag von Nitraten oder Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft entfällt. Mit einer zukünftigen Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag ist nicht zu rechnen, da alle Gewerbeflächen, auf denen Schadstoffe freigesetzt werden können, voll versiegelt und deren Abflüsse an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- 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 bzw. auf Grundlage des § 34 BauGB besteht.

7.2.1.5 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.

- Prognose bei Durchführung: An der Trinkwasserversorgung ändert sich nichts. Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher über die vorhandenen Kanäle der städtischen Kläranlage zu-geführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Die noch unerschlossenen Flächen werden an die östlich bzw. nördlich bestehenden Kanalsysteme angeschlossen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Baugebiete bleiben an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluft-entstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Bestandsaufnahme: Auf Grund der bestehenden Bebauung mit lediglich kleinflächigen 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 die stark befahrene "Johann-Georg-Fendt-Straße", die zu Schadstoffanreicherungen in der Luft führt, ist die Luftqualität erheblich vorbelastet.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität in Folge der Planung ist nicht zu erwarten, da sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf die zukünftigen Verkehrsmengen nicht unmittelbar auswirkt. Für neu zu errichtende Häuser ist sogar eher mit geringeren Schadstoffemissionen durch Heizanlagen u.ä. zu rechnen, da die aktuellen Verordnungen im Hinblick auf solche Anlagen sowie auch für Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung u.ä. strengere Standards vorgeben als die zur Zeit der Errichtung der bestehenden Gebäude gültigen Regelwerke. Durch die Bebauung der Grünlandflächen entfällt die Produktion von Kaltluft im Plangebiet. Einige der Bäume, die aktuell zur Frischluftbildung beitragen, werden eventuell gefällt. Wesentliche Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich daraus jedoch nicht, da die Wiesenflächen nur klein und teils von Bebauung umgeben sind und die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sicherstellen, dass immer eine Mindestzahl von Bäumen im Gebiet vorhanden ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Da für die betreffenden Flächen ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert bzw. ein Teil-Bereich "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" gem. §34 BauGB liegt, besteht bereits Baurecht, so dass die o.g. Veränderungen auch dann eintreten können, wenn der Bebauungsplan nicht neu aufgestellt wird.

7.2.1.7 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 zu großen Teilen um einen innerstädtischen Bereich, der mit größeren Gewerbehallen und kleineren Handwerksbetrieben mit Wohnanteilen bebaut ist und vor allem im Norden und Osten durch große befestigte Außenanlagen (Hof- und Stellplatzflächen) geprägt wird. Der südwestliche Teil des Plangebietes besteht aus unbebauten Wiesenflächen, welche in die freie Landschaft im Westen überleiten. Der Übergangsbereich zur Landschaft ist von weiteren Wiesenflächen sowie von zwei durch dichte Baumpflanzungen sehr gut eingegrünt Wohngebäuden im Außenbereich geprägt. Der überplante Bereich ist von Westen her gut einsehbar und nicht exponiert.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Gewerbebauten am westlichen Stadtrand kommt es zu einem starken Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Der offene Charakter der ebenen, östlich an den Talraum der "Wertach" anschließenden Flächen ist nicht mehr in der gleichen Weise erlebbar. Das landschaftliche Umfeld erfährt dadurch eine Beeinträchtigung. Bestehende Sichtbeziehungen (vor allem vom südöstlichen Plangebiet Richtung Westen sowie vom nordwestlichen Gebiet Richtung Süden) gehen zum Teil verloren. Durch die Beleuchtung der Außenanlagen kann es zu einer störenden Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Die landschaftsästhetischen Auswirkungen der Bebauung am Stadtrand werden durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen deutlich reduziert. An der westlichen Grenze des Plangebietes wird ein fünf Meter breiter Streifen als von Bebauung freizuhalten festgesetzt. In diesem Bereich ist eine Ortsrandeingrünung umzusetzen. Die hier festgesetzten Heckenpflanzungen schränken freie Sichtbezüge zu den landschaftsfremden Baukörpern ein und minimieren deren störenden Einfluss auf das Landschaftsbild. Um eine regionaltypische Ein- und Durchgrünung des Stadtbildes sicherzustellen, werden zudem weitere Festsetzungen getroffen: Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen, um die Einbindung der Baukörper in die Landschaft durch die Gestaltung der Pflanzung zu verbessern. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist auf max. 5% der Grundstücksfläche zulässig, um die privaten Grün- und Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten und dadurch besser in das Stadtbild einzufügen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

7.2.1.8 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 Wiesenflächen werden in Folge der häufigen Mahd und der Düngung von Wirtschaftsgräsern und Kräutern (Löwenzahn, Klee) dominiert. Im Bereich der Stellplätze im nördlichen Plangebiet beschränkt sich die Eingrünung auf die Bäume auf den Parkplätzen sowie Ziersträucher in wenigen randlich liegenden Gehölzrabatten. Im südöstlichen Plangebiet bestehen auf Pflanzflächen in den Randbereichen der dortigen Bebauung relativ dichte Gehölzbestände (Laubbäume und -sträucher). Wegen der Straßennähe und der benachbarten gewerblichen Nutzung dürften jedoch selbst hier im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger vorkommen. Seltene oder streng geschützte Arten sind eher nicht zu erwarten.

- Prognose bei Durchführung: Die Pflanzen- und Tierarten, die auf den noch unbebauten Bauflächen vorkommen, verlieren durch die weitere Bebauung der Grünlandflächen einen Teil ihres Lebensraums. Eventuell werden im Rahmen der Nachverdichtung einige der auf den bebauten Grundstücken bestehenden Bäume gefällt. Das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbots-Tatbestandes ist dadurch jedoch nicht zu erwarten, da keine besonderen Artenvorkommen im Plangebiet nachgewiesen sind.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

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

- Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft bzw. kartierte Biotop. Östlich von Marktoberdorf liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf" (LSG-00030.01). In der Nähe der Kurfürstenallee befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop "Biotopstrukturen an der Luitpoldhöhe in Marktoberdorf" (Nr. 8229-0053-001). Westlich des Plangebietes wurden entlang der "Wertach" weitere Biotop kartiert ("Weichholzaue, Erlenaufforstungen u. Gehölzsaum an der Wertach", Nr. 8229-0030-002; "Alte Wertachschleife nördlich Thalhofen", Nr. 8229-0031-001).
- Prognose bei Durchführung: Die Schutzgebiete sind auf Grund ihrer räumlichen Entfernung von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

7.2.1.10 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 in den (größeren) bebauten Bereichen gewerblich, in

den noch unbebauten Bereich landwirtschaftlich genutzt. Für die Naherholung hat es keine Bedeutung. Von den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebietsflächen gehen Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung aus, die zu Nutzungskonflikten führen können. Auch die vom Verkehr ausgehenden Lärm-Emissionen und Luftverunreinigungen (v.a. "Johann-Georg-Fendt-Straße") sowie die Erschütterungen, zu denen es wegen der östlich verlaufenden Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" kommen kann, belasten die Anwohner sowie die Mitarbeiter der vorhandenen Betriebe merklich.

- Prognose bei Durchführung: Um Lärmkonflikte auszuschließen, werden Emissionskontingente nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Diese stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbe- und Industriegebiete im Norden, Osten und Süden des Planungsgebietes eingehalten werden. Grundlage für die Kontingentierung ist eine schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber vom 13.04.2010. In dieser werden eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) bei der Berechnung der Schallausbreitung nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien). Als Ergebnis der Untersuchung wurde das Gebiets aus lärmenschutztechnischer Sicht in vier Teilbereiche untergliedert; in einen Teilbereich 1 mit dem Gewerbegebiet, in einen Teilbereich 2 mit dem Industriegebiet 1 und dem Industriegebiet 2, in einen Teilbereich 3 mit dem Industriegebiet 3 und dem Industriegebiet 4 sowie einem Teilbereich 4 mit dem Sondergebiet 1 und dem Sondergebiet 2. Auf Grund der hier vorliegenden unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der Umgebungsbebauung bzw. der bereits vorbelasteten Gebiete (Wohnnutzung südwestlich des Plangebietes) wurden die Geräuschkontingente für unterschiedliche Bezugsrichtungen festzusetzen. Richtung Südwesten wurden für alle Teilbereiche geringere Emissionskontingente festgesetzt als in die anderen Richtungen. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (Mess-Stelle nach §26/§28 BImSchG) nachzuweisen sein. Bei der Überprüfung der Einhaltung der Kontingente wird die Zusatzdämpfung (z.B. Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort) berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird wie bisher gewerblich und landwirtschaftlich genutzt. Die sich aus der Lärm-

belastung ergebenden Konflikte bleiben bestehen. Die Wiesenflächen können bei Bedarf bebaut und in Gewerbe- bzw. Industriegebiete umgewandelt werden.

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

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

- Bestandsaufnahme: 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.

7.2.1.12 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"). Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist über die vorhandenen Sammel-Systeme und Kanäle gesichert. Die überplanten Flächen sind nach Kenntnis der Stadt frei von Altlasten.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird in kleinen Teilbereichen eine geringe Nachverdichtung ermöglicht. Bei Einhaltung der gültigen Wärme-standards und Einbau moderner Heizanlagen sind durch diese zusätzliche Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch die Abgase des Anlieger- und Betriebsverkehrs ist jedoch möglich. Um mögliche Nutzungskonflikte auf Grund von Lärmeinwirkungen zu vermeiden, werden Emissionskontingente festgesetzt (siehe oben unter "Schutzgut Mensch"). Diese Maßnahmen gewährleisten für die bestehenden sowie zukünftig zu errichtende Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist auch zukünftig gesichert, so dass darüber hinaus keine Nutzungskonflikte auf Grund von Emissionen oder Immissionen zu erwarten sind.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

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

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich ist überwiegend eben. Es besteht ein kaum merklicher Geländeanstieg in Richtung Nordosten. In rund 4,00 km Tiefe, d.h. im Bereich des voralpinen Molassebeckens, finden sich unter den eiszeitlichen Ablagerungen Schichten mit heißem Wasser, die geothermisch genutzt werden können. Nördlich von Marktoberdorf, im Orts-Teil Altdorf, wurde von der Geothermie Allgäu GmbH zu Erkundungszwecken (Pumpversuche) ein Bohrturm errichtet.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Teilweise können die bestehenden hohen Bäume durch ihren Schattenwurf die Effizienz von Anlagen zur Sonnenenergienutzung verringern. Für die Errichtung eines Geothermie-Kraftwerkes kommen die überplanten Flächen auf Grund ihrer innerörtlichen Lage und der bestehenden Bebauung nicht in Frage. Sollte wie angedacht nördlich von Marktoberdorf ein solches Kraftwerk entstehen, kann jedoch die dort gewonnene Wärme in das Wärmenetz der Stadt eingespeist und u.U. auch im Plangebiet genutzt werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Für den Fall der Nicht-Durchführung gelten im Hinblick auf erneuerbare Energien dieselben Ausführungen wie oben erläutert.

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

- Bestandsaufnahme: Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf stellt für den größten Teil der Flächen ein Industriegebiet dar. Kleine Teilbereiche im Süden bzw. Nordosten sind als eingeschränktes Gewerbe- bzw. Sondergebiet dargestellt. Zudem erfolgt die Darstellung einer Versorgungsfläche im zentralen Teil (Bereich des Elektrizitätswerkes). Schutzgebiete für Natur und Landschaft, Wasserschutzgebiete sowie Bau- und Bodendenkmäler befinden sich nicht im Bereich der überplanten Flächen.
- Prognose bei Durchführung: Schutzgebiete oder Denkmäler sind von der Planung nicht berührt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein. Auch zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

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

- Bestandsaufnahme: Durch die angrenzenden Straßen ("Johann-Georg-Fendt-Straße" im Süden und Osten, "Micheletalweg" im Norden, "Dieselstraße" und "Max-von-Eyth-Straße" im Gebiet selbst) sowie die gewerbliche Nutzung sind die Flächen durch Schadstoff-Emissionen aus Abgasen vorbelastet. Es liegen jedoch keine Messdaten zur Luftqualität vor.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität in Folge der Planung ist

nicht zu erwarten, da sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf die zukünftigen Verkehrsmengen bzw. auf die Produktion in den Industriebetrieben nicht unmittelbar auswirkt.

— Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

7.2.1.16 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.

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

7.2.2.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Da es sich um eine Neuaufstellung handelt und die Planung folglich auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan basiert, besteht für den größten Teil der überplanten Flächen bereits Baurecht. Der Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes umfasst zusätzlich auch die Fl.-Nr. 489, auf deren westlicher Hälfte ein Getränkemarkt besteht. Der östliche Teil dieses Flurstücks ist bisher noch nicht bebaut. Die im Rahmen der Neuaufstellung vorgesehene Bebauung bzw. Nutzung war auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im größten Teil des Plangebietes bereits vor dieser Neuaufstellung zulässig. Im neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Teil (Fl.-Nr. 489) besteht bisher Baurecht auf Grundlage des §34 BauGB, da es sich um eine Baulücke "innerhalb von im Zusammenhang bebauten Orts-Teilen" handelt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist folglich nur insoweit erforderlich, als durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein zusätzlicher (über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehender) Eingriff erfolgt. Zur Bestimmung der Eingriffs-Stärke sind dabei der Zustand vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes (3.Änderung) mit dem Zustand nach dessen Neuaufstellung 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 die Unterschiede der Wertigkeiten sich vorwiegend aus der unterschiedlichen Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen ergeben. Entsprechend wird eine verbale Abarbeitung wie folgt vorgenommen:

Vor der Neuaufstellung bestehen für das Plangebiet folgende Festsetzungen: Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich teils um ein Industriegebiet (GI, auf 17,20 ha), teils um ein Sondergebiet (SO, auf 1,19 ha) mit einer festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,80 und einer Baumassenzahl (BMZ) von jeweils 5,00. In den Randbereichen der Grundstücke (entlang der Straßen und im Übergangsbereich zur Landschaft im Westen) sind Pflanzgebote (flächenhafte Anpflanzungen und Einzelbäume) festgesetzt. Durch die Bebauungsplan-Neuaufstellung wird ebenfalls teils ein Industrie-, teils ein Sondergebiet festgesetzt. Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Industriegebiet im Südwesten wird zusammen mit dem neu in den Geltungsbereich aufgenommen Flurstück als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. An der festgesetzten Grundflächenzahl und den Gebäudevolumina (jetzt: Festsetzung von max. vier Vollgeschoßen statt einer BMZ) ändert sich nichts. Unter Berücksichtigung der Art und des Maßes der zulässigen Bebauung ergibt sich daher im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan kein weiterer Ausgleichsbedarf. Einige der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Pflanzstreifen) werden jedoch nicht übernommen. Daher ist noch zu prüfen, ob durch die im Rahmen der Neuaufstellung vorgenommen Änderungen in der Grünordnung ein im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusätzlicher Eingriff entsteht bzw. ermöglicht wird. Wie die folgende Tabelle zeigt, ist auch dies nicht der Fall:

Zustand vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes	Zustand nach der Neuaufstellung des Bebauungsplanes	Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich teils um ein Industriegebiet (GI, auf 17,20 ha), teils um ein Sondergebiet (SO, auf 1,19 ha). Die Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) nehmen 1,65 ha ein.	Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich teils um ein Industriegebiet (GI, auf 14,70 ha), teils um ein Sondergebiet (SO, auf 1,52 ha), teils um ein Gewerbegebiet (GE, auf 3,62 ha). Die Verkehrsflächen (mit Begleitgrün) nehmen 1,85 ha ein.	keine: Die Flächen für Gewerbegebiet und Verkehr vergrößern sich etwas, während die Flächen für Industriegebiet sich verkleinern. An dem Gebietscharakter insgesamt ändert sich dadurch nichts.
Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,80, die Baumassenzahl 5,00. Die Umgebungsbebauung im Bereich der neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Fl.-Nr. 489 ist gewerblich und industriell geprägt und stark verdichtet (südlich angrenzend: Steinmetz, Kunststoffverarbeitung, östlich: Baumarkt)	Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,80, eine Baumassenzahl wird nicht festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschoße wird auf vier begrenzt.	keine: Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. im Vergleich zu dem, was auf Grundlage des § 34 bereits jetzt auf der Fl.-Nr. 489 zulässig wäre.
Es besteht keine Festsetzung zu Geländeveränderungen in den Baugebieten.	Es besteht eine Festsetzung zu Geländeveränderungen in dem Baugebiet mit einem maximal zulässigen Geländeab- und Auftrag.	Das natürliche Gelände wird nicht erheblich beeinträchtigt.
An der westlichen Plangebietsgrenze sowie entlang des "Weibletshofener	An der westlichen Plangebietsgrenze ist eine von Bebauung freizuhaltende Flä-	Die Eingrünung reduziert sich evtl. etwas. Vor allem entlang der "Dieselstra-

Weges" sind flächenhafte Anpflanzungen vorzunehmen. Zusätzlich sind vor allem entlang der "Dieselstraße" Einzelbäume zu pflanzen. Je 1.000 m² überbaute Fläche sind mind. 3 Bäume mit 30 cm Umfang oder 1 Baum mit 60 cm Umfang zu pflanzen. Es sind keine Pflanzlisten festgesetzt. Es können auch nicht standortgerechte oder eingeführte Arten sowie Nadelgehölze gepflanzt werden.

che festgesetzt. In diesem Bereich ist zur Ortsrandeingrünung eine Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Entlang der "Dieselstraße" ist eine Baum-Reihe aus Kugel-Ahorn festgesetzt. Pro 1.000 m² Grundstücksfläche sind mind. 3 Laubbäume zu pflanzen. Für die Baugebiete sind Festsetzungen getroffen, welche die Verwendung neophytischer Arten sowie von Nadelgehölzen auf ein Höchstmaß beschränken. Alle Pflanzungen beinhalten Pflanzlisten mit verbindlich zu verwendenden heimischen und standortgerechten Gehölzen.

ße" und an der Westgrenze des Gebietes ist jedoch weiterhin eine gute Eingrünung sichergestellt. Ebenso ist die Verwendung von standortgerechten und heimischen Gehölzen in allen Baugebieten gewährleistet. Auch die Teile der Baugebiete, die nicht mehr als Grün- bzw. Pflanzfläche festgesetzt sind, werden aller Voraussicht nicht bebaut, da sich an der festgesetzten GRZ nichts ändert und keine weiteren Überschreitungsmöglichkeiten bestehen. Es sind daher weiterhin 20 % der Grundstücksfläche von Bebauung freizuhalten und entsprechend als Freiflächen zu gestalten.

- 7.2.2.2 Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes treten für das Schutzgut Arten und Lebensräume gewisse Verschlechterungen ein. Diese Beeinträchtigungen bleiben jedoch begrenzt. Um die Auswirkungen auf Flora und Fauna zu minimieren werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, welche eine naturnahe Durchgrünung des Straßenraumes und der privaten Baugrundstücke sicherstellen. Entlang der zentralen Straße wird die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Im Bereich der Baugebiete ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen. Zusätzlich dazu ist im westlichen Bereich die Pflanzung einer Hecke aus Laubgehölzen vorgesehen. Die festgesetzten Pflanzlisten gewährleisten die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten. Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich keine Verschlechterungen, da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sich nicht ändert. Um größere Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden, ist die Bebauung an den Geländeverlauf und die Höhenlage der Erschließungsstraße anzupassen. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das Schutzgut Landschaftsbild wird lediglich geringfügig beeinträchtigt. Durch die Pflanzung einer Hecke zur Ortsrandeingrünung im Westen erfolgt eine gute Eingrünung des am besten einsehbaren Bereiches. Durch den Ausschluss von Nadelhecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft und angrenzend an den öffentlichen Raum ist eine landschaftstypische Gestaltung der Pflanzungen sichergestellt, die sich gut in die Umgebung einfügt. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich keine Verschlechterung, da die offenen Wiesenflächen bereits bisher überbaut werden durften und die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sicherstellen, dass immer eine Mindestzahl von Bäumen im Gebiet vorhanden ist. Die insgesamt entstehenden (geringfügigen) Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft können mit den o.g. festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ausgeglichen werden. Es ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

- 7.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)**
- 7.2.3.1 Da die Neuaufstellung bestehende Baugebiete (Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete) betrifft, kommt nur der gewählte Standort in Frage.
- 7.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 7.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr.3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):**
- 7.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 7.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Arbeitshilfen "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- 7.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem o.g. Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- 7.3.1.4 Im Rahmen des Termins zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB am 12.01.2010 gaben die Untere Naturschutzbehörde sowie die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu Stellungnahmen ab (siehe ergänzter Ergebnisvermerk vom 10.02.2010).
- Vom Büro Sieber liegt eine schalltechnische Untersuchung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 vom 13.04.2010 vor.
- 7.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):**
- 7.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen, zur Beschaffenheit des Baugrundes sowie zum Grundwasserstand vor.
- 7.3.3 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):**
- 7.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Marktoberdorf erstmalig ein

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

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

7.3.4.1 Es handelt sich um ein Industriegebiet (GI) sowie auf kleinen Teilbereichen um ein Gewerbegebiet (GE) und ein Sondergebiet (SO) mit einer zulässigen GRZ von jeweils 0,80.

7.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 21,69 ha.

7.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des überplanten Bereiches. Östlich von Marktoberdorf liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf" (LSG-00030.01). In der Nähe der Kurfürstenallee befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop "Biotopstrukturen an der Luitpoldhöhe in Marktoberdorf" (Nr. 8229-0053-001). Westlich des Plangebietes wurden entlang der "Wertach" weitere Biotope kartiert ("Weichholzaue, Erlenaufforstungen u. Gehölzsaum an der Wertach", Nr. 8229-0030-002; "Alte Wertachschleife nördlich Thalhofen", Nr. 8229-0031-001).

7.3.4.4 Das überplante Gebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Marktoberdorf zwischen der "Johann-Georg-Fendt-Straße" im Osten und dem Übergang zur freien Landschaft im Westen. Das Plangebiet wird im Süden von der "Weibletshofener Straße" und der "Johann-Georg-Fendt-Straße" begrenzt. Im Norden schließt ein größeres Industriegebiet an. Der größte Teil der Flächen ist bereits mit Gewerbehallen, Märkten und betriebsbezogenen Wohngebäuden bebaut. Die noch nicht bebauten Grundstücke werden momentan noch als Grünland bewirtschaftet. Auf Grund der überwiegenden Bebauung und der 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 auf Grund von Immissions-Konflikten (zahlreiche Lärm-Quellen: Gewerbenutzung, Straßenverkehr) und auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch zusätzliche Baukörper) aus.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird das Gebiet wie bisher vorwiegend gewerblich genutzt. Die Bebauung der noch landwirtschaftlichen genutzten Flächen ist zulässig und daher langfristig auch ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

7.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf; naturnahe Durchgrünung des Straßenraumes und der privaten

Baugrundstücke (Pflanzgebote und Pflanzlisten); Ausschluss von Mauern als Einfriedungen zur Erhaltung der Durchlässigkeit des Gebietes; landschaftstypische Gestaltung der Pflanzungen (Ausschluss von Nadelhecken angrenzend an den öffentlichen Raum); Ortsrandeingrünung durch Heckenpflanzung im Westen.

- 7.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Da auf den überplanten Flächen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. basierend auf § 34 BauGB bereits Baurecht besteht und durch die Neuaufstellung kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.
- 7.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 7.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

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

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

8.1.1.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

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

8.2.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

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

8.2.3 Werbeanlagen

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

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Stadt beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Verbreiterung und Ausrundungen).

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 21,69 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	3,62	16,7 %
Bauflächen als GI	14,70	67,8 %
Bauflächen als SO	1,52	7,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitflächen	1,85	8,5 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

9.2.2.7 Kostenschätzung für die Herstellung "Verkehrsachse West" (Johann-Georg-Fendt-Straße/Micheletalweg): 1.450.000,-€

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Anhang

9.3.1.1 Lageplan mit den Bezugspunkten zur Emissionskontingentierung vom 14.07.2010

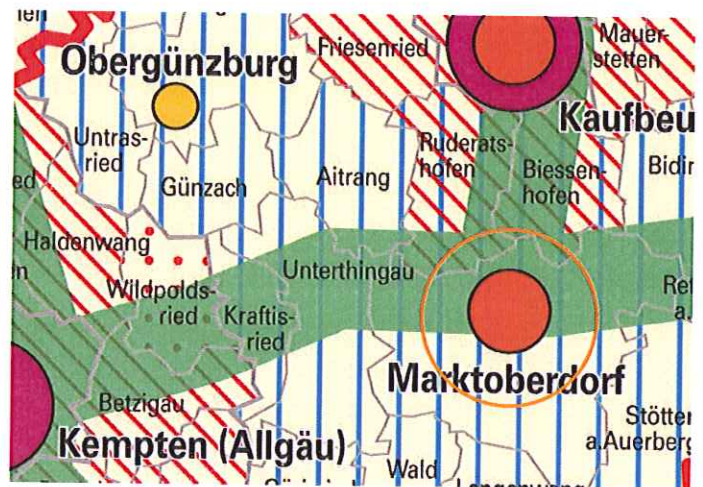
9.3.2 Planänderungen

9.3.2.1 Bei der Planänderung vom 14.07.2010 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 26.07.2010 enthalten):

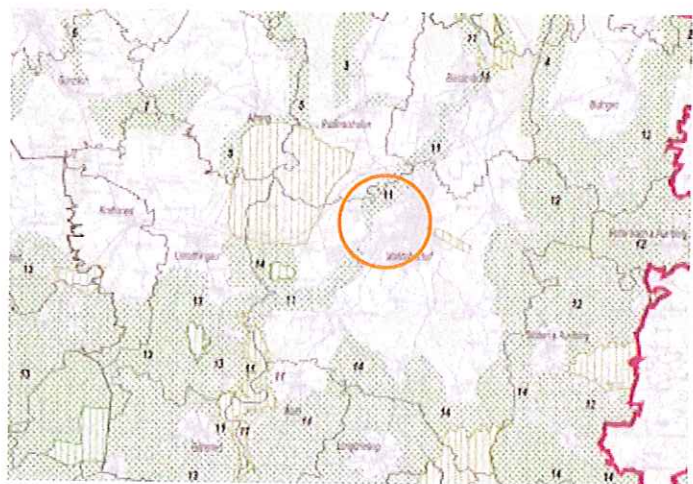
- Redaktionelle Aktualisierung des Katasters im Bereich der Fl.-Nrn. 535/7 und 535/8 im Plan
- Erweiterung der Festsetzung des Sondergebietes 1 um den Bereich der Fl.-Nr. 353/8; Zurücknahme des Industriegebietes 2 in diesem Bereich
- Ergänzung der Festsetzung zu Sondergebiet 1 um die Ausnahme sonstige gewerbliche Nutzung, die der Nutzung "Bau- und Gartenmarkt" untergeordnet bleibt
- Änderung der abweichenden Bauweise für das Sondergebiet 1; redaktionelle Änderung der Nummerierung der abweichenden Bauweisen 1-5 in Plan und Text
- Aufnahme zusätzlicher Hinweise zu Haupt-Versorgungsleitungen
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Aufnahmen eines zusätzlichen, ergänzenden Hinweises

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

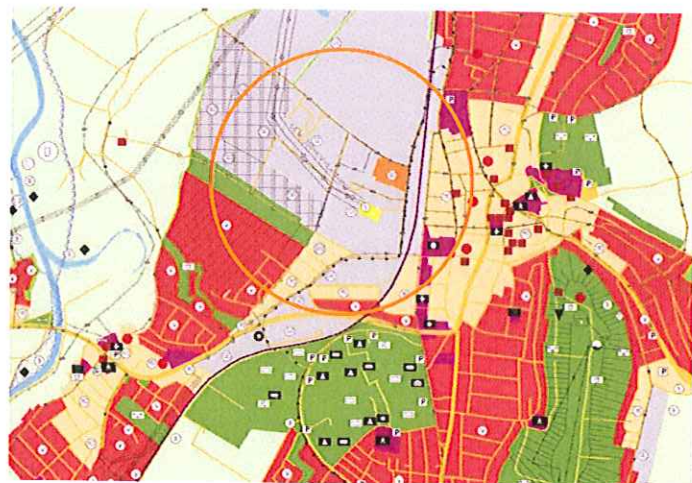
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Festlegung als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll; Festlegung als Mittelzentrum



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gewerbliche Baufläche (GI und GEE), als Sonderbaufläche (SO) sowie als Versorgungsfläche



Luftbild des Planungsgebietes zwischen der "Johann-Georg-Fendt-Straße" im Süden und Osten sowie dem "Michelalweg" im Norden



Blick von Osten entlang der derzeitigen "Weiblets-hofener Straße"



Blick von Südosten im Bereich der "Weiblets-hofener Straße" auf die bestehende Bebauung entlang der "Max-von-Eyth-Straße".



Blick von Osten entlang der Stichstraße "Johann-Georg-Fendt-Straße" mit der bestehenden Bebauung im Bereich des Wendekreises. Links die bestehende 110-kV-Freileitung.



Blick von Norden entlang der "Johann-Georg-Fendt-Straße". Rechts das bestehende Gebäude im Bereich des Sondergebietes (SO₂).




Blick von Südosten entlang des "Micheletalweges" im Bereich der Einmündung in die "Dieselstraße". Im Hintergrund die bestehende Bebauung im Bereich des Industriegebietes (GI₁).



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 28.07.2008. Der Beschluss wurde am 13.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den 06.09.2010

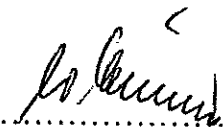

.....
(Herr Bürgermeister Himmer)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.06.2010 bis 02.07.2010 (Billigungsbeschluss vom 17.05.2010; Entwurfsfassung vom 26.04.2010; Bekanntmachung am 25.05.2010) sowie in der Zeit vom 09.08.2010 bis 23.08.2010 (Billigungsbeschluss vom 26.07.2010; Entwurfsfassung vom 14.07.2010; Bekanntmachung am 02.08.2010) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktoberdorf, den 06.09.2010



.....
(Herr Bürgermeister Himmer)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 12.01.2010 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 28.05.2010 (Entwurfsfassung vom 26.04.2010; Billigungsbeschluss vom 17.05.2010) sowie mit Schreiben vom 04.08.2010 (Entwurfsfassung vom 14.07.2010; Billigungsbeschluss vom 26.07.2010) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den 06.09.2010


.....
(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 04.10.2010 über die Entwurfsfassung vom 14.07.2010.

Marktoberdorf, den 06.09.2010

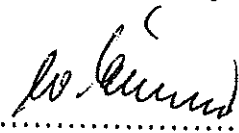

.....

(Herr Bürgermeister Himmer)

12.5 Ausfertigung

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

Marktoberdorf, den 06.09.2010


.....

(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes 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 06.09.2010


.....

(Herr Bürgermeister Himmer)

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

Der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes wurde eine zusammenfassende Erklärung beigelegt 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 06.09.2010


.....

(Herr Bürgermeister Himmer)

Plan aufgestellt am: 26.04.2010

Plan geändert am: 14.07.2010

Planer:

i.A. K. Meyer

(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, Lindau (B)

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