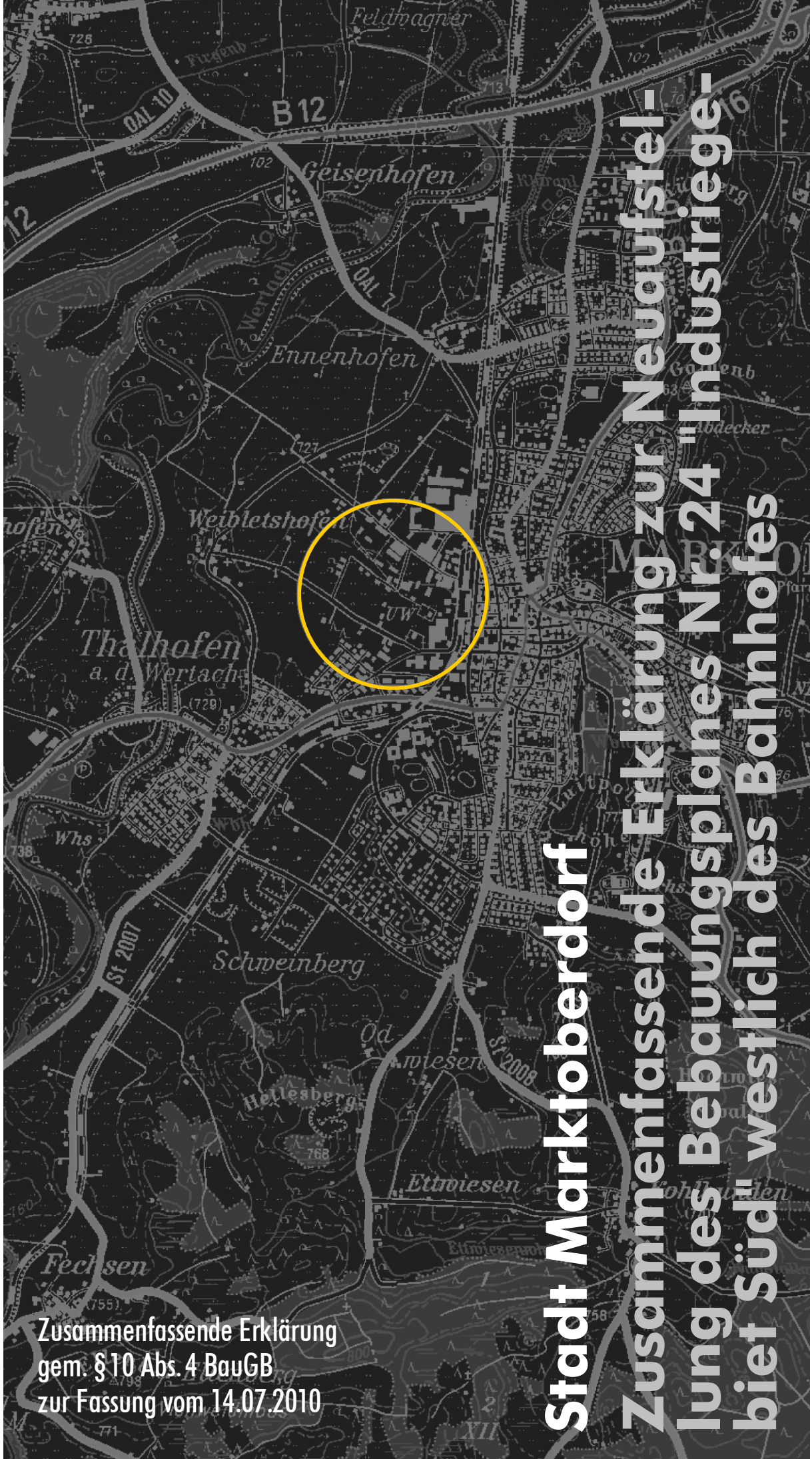


Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zur Fassung vom 14.07.2010



# Stadt Marktoberdorf Zusammenfassende Erklärung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes

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

---

1.1 Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes wurde eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. §2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes wie folgt berücksichtigt:

## 1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

---

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß §4 Abs. 1 BauGB, Fr. Schmie, Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde und Hr. Münsch, Bauamtsleiter, Stadt Marktoberdorf:

Für alle drei Bebauungsplanverfahren gilt: Sollte die Neuaufstellung der drei Bebauungspläne im Verfahren gem. §13a BauGB möglich sein, so ist eine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Wenn die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht erfüllt werden und die Neuaufstellungen folglich im Verfahren nach EAG-Bau erfolgen, so sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht zu erstellen. Zudem muss die Eingriffs-Ausgleichsregelung abgearbeitet werden. Auszugleichen sind dabei die neu versiegelbaren Flächen, d.h. die Flächen, für die sich die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erhöht im Vergleich zur bisher festgesetzten GRZ einschließlich der nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung. Für die neu versiegelbaren Flächen ist dann ein Kompensationsfaktor anzusetzen, der auf Grundlage der zusätzlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen bestimmt werden muss. In alle drei Bebauungspläne soll ein Hinweis aufgenommen werden, dass zusammen mit dem Bauantrag auch ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen ist. Bebauungsplan Nr. 24: Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes sollen Pflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt werden. In den Bereichen der Pflanzungen sind bauliche Anlagen oder Einrichtungen, sofern sie nicht bereits errichtet sind, auszuschließen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rücksichtnahme auf die Bestandsgebäude soweit zurückzunehmen, dass den Pflanzungen der erforderliche Platz zur Verfügung steht.

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 Eingriff erfolgt. Zur Bestimmung der Eingriffs-Stärke sind dabei der Zustand vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes 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.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen, welche eine naturnahe Durchgrünung des Straßenraumes und der privaten Baugrundstücke sicherstellen. Entlang der zentralen Straße wurde die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Im Bereich der Baugebiete ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen. Zusätzlich dazu wurde 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 sich nicht ändert. Um größere Erdmassenbewegungen und Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden, war die Bebauung an den Geländeverlauf und die Höhenlage der Erschließungsstraße anzupassen. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei wurden 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 wurde 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 Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft konnten mit den o.g. festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ausgeglichen werden. Es war kein weiterer Ausgleich erforderlich. Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung war folgender Sachverhalt darzustellen: Da es sich um eine Neuaufstellung handelte und die Planung folglich auf einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan basierte, bestand für die überplanten Flächen bereits Baurecht. Daher fand hier kein neuer Eingriff statt, der eine vollständige Ausgleichspflicht auslöste. Stattdessen war ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nur insofern erforderlich, als durch die im Rahmen der Neuaufstellung getroffenen Festsetzungen weitergehendes Baurecht geschaffen wurde. Um die Auswirkungen der Neuaufstellung beurteilen zu können, wurde 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 erfolgte.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 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 umgeben von gewerblicher Bebauung. Die zahlreichen Hofflächen sind oft größtenteils versiegelt, in den Randbereichen jedoch meist relativ gut eingegrünt. 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 be-

sondere Artenvorkommen auch im Bereich der noch unversiegelten Grünlandflächen ausgeschlossen werden. Die bestehenden Grünstrukturen stellen jedoch für siedlungs- und lärmtolerante, oft ubiquitäre Arten einen wertvollen Lebensraum dar. Bei weiteren baulichen Eingriffen kann durch die entstehende Versiegelung und die u.U. notwendig werdende Entfernung von Gehölzen Lebensraum für die im betroffenen Bereich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verloren gehen. Die Ansiedlung weiterer Betriebe wird mit zusätzlichen Störungen verbunden sein.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Durch die Festsetzung bestimmter grünordnerischer Maßnahmen wurde 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 wurde 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 wurde 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.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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. Sie können jedoch einen Großteil ihrer Funktionen 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 Flä-

chen 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 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. 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.

Stellungnahme vom 11.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Landratsamtes Ostallgäu, Bodenschutz, Marktoberdorf:

Der vorliegende Bebauungsplanbereich wurde im Hinblick auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den beim Sachgebiet 42 vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass in dem gegenständlichen Gebiet umweltgefährdende Abfälle abgelagert wurden. Gegen das Vorhaben bestehen bodenschutzrechtlich keine Bedenken.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes reduziert werden. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur zulässig, wenn sie sich an den natürlichen Geländeverlauf und die Höhenlage der Erschließungs-Straße anpassen. Dadurch sollten größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen vermieden werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 11.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Landratsamtes Ostallgäu, Bodenschutz, Marktoberdorf:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

#### **1.1.4 Schutzgut Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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. 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.

##### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Mit einer zukünftigen Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag war nicht zu rechnen, da alle Gewerbeflächen, auf denen Schadstoffe freigesetzt werden können, voll versiegelt und deren Abflüsse an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

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

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Die bestehenden Baugebiete sind an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Entsorgung der Abwässer

ist über das bestehende Kanalnetz gewährleistet.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

An der Trinkwasserversorgung ändert sich nichts. Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher über die vorhandenen Kanäle der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Die noch unerschlossenen Flächen werden an die östlich bzw. nördlich bestehenden Kanalsysteme angeschlossen.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 Frischluftnachschiebung 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.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Eine Verschlechterung der Luftqualität in Folge der Planung war 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 vor-



handen ist.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 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. 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.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Die landschaftsästhetischen Auswirkungen der Bebauung am Stadtrand wurden durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen deutlich reduziert. An der westlichen Grenze des Plangebietes wurde ein fünf Meter breiter Streifen als von Bebauung freizuhaltend 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, wurden zudem weitere Festsetzungen getroffen: Hecken aus Nadelgehölzen wurden 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 wurde auf max. 5 % der Grundstücksfläche zulässig, um die privaten Grün- und Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten und dadurch besser in das Stadt-

bild einzufügen.

### 1.1.8 **Biologische Vielfalt (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 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. 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.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Die Pflanzen- und Tierarten, die auf den noch unbebauten Bau-Flächen 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 war dadurch jedoch nicht zu erwarten, da keine besonderen Artenvorkommen im Plangebiet nachgewiesen sind.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a 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 "Wer-

tach" weitere Biotope kartiert.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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.

## **1.1.10 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):**

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Das Plangebiet wird in den 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 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.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Um Lärmkonflikte auszuschließen, wurden Emissionskontingente nach DIN 45691 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 war eine schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber vom 13.04.2010. In dieser wurden eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort bei der Berechnung der Schallausbreitung nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgte unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2. Als Ergebnis der Untersuchung wurde das Gebiet aus lärmschutztechnischer 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 Umgebungs-

bebauung bzw. der bereits vorbelasteten Gebiete 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. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (nach §26/§28 BImSchG) nachzuweisen sein. Bei der Überprüfung der Einhaltung der Kontingente wurde die Zusatzdämpfung berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

#### **1.1.11 Schutzgut Kulturgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

##### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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

#### **1.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß §4 Abs.1 BauGB, Hr. Schmözl, Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde:

In die Bebauungspläne soll jeweils der Hinweis aufgenommen werden, dass die Einhaltung der Emissionskontingente durch ein Gutachten eines Sachverständigen nachzuweisen ist. Die in den Plänen eingetragenen Beschriftungen der Immissionsschutz-Linien sind lesbarer zu gestalten, um die Verknüpfung mit den textlichen Festsetzungen klarzustellen. Bebauungsplan Nr. 24: Zusätzlich zu den bereits betrachteten Immissionsorten sind weitere Immissionspunkte östlich der Bahnlinie zu betrachten. Bei der Ermittlung der Kontingente ist die Vorbelastung bereits beste-

hender Gewerbegebiete (GE) zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Festsetzungen und Lärmkontingente des Bebauungsplanes Nr. 48 "Bahnhofstraße mit Umfeld" zu berücksichtigen. Die Gewerbe- und Wohnbauflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, sind bei der Berechnung ebenfalls zu berücksichtigen. Auf Flächennutzungsplan-Basis wird ein Gesamtkonzept erstellt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2010 gemäß §3 Abs.1 BauGB, Äußerung von Hrn. Helmut Kuhn:

Herr Helmut Kuhn wollte wissen welcher Schutzanspruch seinem Anwesen zuzuordnen ist.

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Auf das Plangebiet wirken aus verschiedenen Quellen Lärm- und zum Teil Schadstoff-Emissionen ein, welche vor allem die Wohnqualität im Gebiet beeinträchtigen. 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.

Stellungnahme vom 23.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf:

Mit den lärmschutzfachlichen Abhandlungen und Festsetzungen besteht Einverständnis. Es wird jedoch empfohlen, einen Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass im Rahmen des jeweiligen Zulassungsverfahrens für Bauvorhaben und Nutzungsänderungen – auch bei Genehmigungsfreistellung i.S.v. Art. 58 BayBo – die Einhaltung der jeweiligen Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gem. Abschnitt 5 der DIN 45691 nachzuweisen ist. Davon ausgenommen werden können offensichtlich geräuscharme Nutzungen in Absprache mit der Genehmigungsbehörde. Ferner wäre es wünschenswert, wenn die außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Bezugspunkte für die Emissionskontingente in einem Plan als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt werden könnten (siehe Anhang 2 zur schalltechnischen Untersuchung) oder es wird im Textteil auf die schalltechnische Untersuchung einschließlich Lageplan verwiesen und diese zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

Stellungnahme vom 21.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 der Gebrüder Rösle KG, Marktoberdorf:

Aus der Tagespresse haben wir entnommen, dass Schallleistungspegel für die zulässige Geräusentwicklung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes an der Johann-Georg-Frendt-Str. geändert bzw. neu festgelegt werden. Davon ist auch unser Firmenbereich Rösle an der Johann-Georg-Fendt-Str. 38 betroffen, insbesondere auch die folgenden Grundstücke mit den Flurnummern: 552/1, 525/2, 525/5, 526, 524/1, 522/3, 525/3, 525, 525/4 und 523.

Schallleistungspegel bisher Tagsüber max. 70 dB (A), Nachts max. 60 dB (A), neu Tagsüber max. 60/55 dB (A), Nachts max. 45/40 dB (A)

Wir gehen im Rahmen des Bestandschutzes davon aus, dass unabhängig von der Neufestlegung der Schalleistungspegel alle genehmigten Gewerke auf den vorgenannten Grundstücken uneingeschränkt wie bisher genutzt bzw. betrieben werden und zwar weiter uneingeschränkt unter Anwendung der bisher gültigen Schalleistungspegel. Dies gilt insbesondere auch für die Nachtstunden unter Anwendung eines 3-Schichtbetriebs.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Hrn. Helmut Kuhn, bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2010 gemäß §3 Abs. 1 BauGB:

Frau Knoblach erklärte, dass sich sein Anwesen im Außenbereich befindet und ihm der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet wird. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan wurde dies gewährleistet.

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde in kleinen Teilbereichen eine geringe Nachverdichtung ermöglicht. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards 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, wurden Emissionskontingente festgesetzt. 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 waren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 23.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktoberdorf:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wurde ein Lageplan mit den Bezugspunkten zur Emissionskontingentierung als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 21.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 der Gebrüder Rösle KG, Marktoberdorf:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.24 waren bisher Planungsrichtpegel von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts festgesetzt. Die Planungsrichtpegel sind in der Vornorm der

DIN 180051 definiert. Laut dieser Norm ist der Planungsrichtpegel der Wert der einem Planungsgebiet zugeordnet wird. Ziel der Schallschutzplanung im Städtebau soll laut dieser Vornorm sein, dass dieser Wert in dem betreffenden Gebiet nach Möglichkeit nicht überschritten wird. Im vorliegenden Fall regeln die festgesetzten Planungsrichtpegel den Innenbezug im Industriegebiet (GI). Das heißt innerhalb des Industriegebietes (GI) sollen an der nächstgelegenen Bebauung die Werte von tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) eingehalten werden. Im Übrigen handelt es sich beim Planungsrichtpegel lt. Gerichtsbeschluss (10.02.1975) um Festsetzungen unbestimmbaren und undurchführbaren Inhaltes. Die in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Emissionskontingente regeln den Außenbezug. Es werden Emissionen in dB(A)/m<sup>2</sup> festgeschrieben, die eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TALärm an der schutzbedürftigen Wohnbebauung außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten gewährleisten. Die Planungsrichtpegel des rechtsverbindlichen und die Emissionskontingente des sich in Neuaufstellung befindenden Bebauungsplanes sind demnach nicht vergleichbar und regeln unterschiedlich Dinge. Davon unabhängig war der Bestandsschutz zu bewerten. Erteilte baurechtliche Genehmigungen gelten weiterhin und haben Bestand, soweit sie nicht unter einem Auflagenvorbehalt erteilt wurden. Die im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Emissionskontingente werden erst dann angewendet, wenn eine Neugenehmigung oder eine Nutzungsänderung beantragt wird. Soweit eine Genehmigung z.B. nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erteilt wurde, wären hier – unabhängig von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes – aber nachträgliche Anordnungen möglich. Dies wäre im Einzelfall zu prüfen und ist abhängig von der erteilten Genehmigung. Da sich jedoch die Umgebungsbebauung an dem Betrieb nicht geändert hat, ist davon auszugehen, dass die nach bestehendem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben auch weiterhin zulässig sind.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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 ein Bohrturm errichtet.

Stellungnahme vom 26.06.2010 zur Fassung vom 14.07.2010 des Kreisheimatpflegers Landkreis Ostallgäu, Peter Osenberg, Marktoberdorf:

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind harmonisch geordnet und zusammenhängend auf und an den Gebäuden zu montieren. Die Module sollen mit einheitlichen Abmessungen und

nicht reflektierender dunkelgefärbter Oberfläche in oder auf der Dachfläche und an der Fassade integriert werden. Auf naturblanke Modulrahmen und auf sichtbare Befestigungs- und Verschaltungselemente soll verzichtet werden.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 26.06.2010 zur Fassung vom 14.07.2010 des Kreisheimatpflegers Landkreis Ostallgäu, Peter Osenberg, Marktoberdorf:

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein Industrie- und Gewerbegebiet handelt, erschien die Aufnahme von Vorschriften zu Materialien sowie Abmessungen von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie für nicht angemessen. Das Planungsgebiet ist bereits größtenteils bebaut. Es handelt sich dabei überwiegend um funktionale, gewerblich und industriell genutzte Bauten, die bereits heute keine hochwertige städtebauliche Situation erkennen lassen. Die Umgebung des Planungsgebietes ist ebenfalls durch gewerbliche und industrielle Bebauung geprägt, nach Osten hin schließt der Bahnhof der Stadt Marktoberdorf an. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes erschien somit nicht gegeben. Das Gebiet ist darüber hinaus nicht von weitem einsehbar, weshalb auch keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten war. Einer solchen Vorschrift fehlte daher eine notwendige städtebauliche bzw. landschaftsästhetische Begründung.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde vom 13.01.2010:

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



Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP): LEP B II 1.2.1.2 (Z) Einzelhandelsgroßprojekte

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung: Die Stadt Marktoberdorf beabsichtigt, die bestehenden Bebauungspläne Nr. 5 "Gebiet östlich der Gemeindegrenze Thalhofen, südlich der Johann-Georg-Fendt-Straße, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Bundesstraße B 472", Nr. 24 "Industriegebiet Süd" und Nr. 26 "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" in der Stadt Marktoberdorf zu ändern. Dem Zuleitungsschreiben entnehmen wir, dass "gegebenenfalls" auch der Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf geändert werden soll. Wesentliches Ziel der Änderungen ist die Anpassung der Bauleitplanung an das Zentrenkonzept und das gesamtstädtische Standortkonzept des Einzelhandels vom 29.10.2009 (Heider), das den Verfahrensunterlagen beigelegt ist. Zu den einzelnen Änderungen äußert sich die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde, ohne der landesplanerischen Stellungnahme im weiteren Verfahren vorzugreifen, auf Basis der übermittelten, noch konkretisierungsbedürftigen Planungsunterlagen wie folgt: Bebauungsplan Nr. 24: Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE), zweier Industriegebiete (GI) und eines Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten. Der Ausweisung der beiden Industriegebiete (GI) und des Gewerbegebietes (GE) stehen nach derzeitigem Kenntnisstand der Regierung landesplanerische Belange nicht entgegen. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist dort aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Die Ausweisung des Sondergebietes (SO) für einen Möbelabholmarkt mit 3.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und für einen Bau- und Gartenmarkt mit 6.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2004. Handelt es sich hier um eine reine Bestandssicherung, wäre ein landesplanerischer Handlungsbedarf nicht gegeben. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 sollte darauf eingegangen werden. Bezgl. der geplanten Größe der Verkaufsflächen sollte darauf eingegangen werden, ob es sich um gewichtete Verkaufsflächen handelt. Für die beigelegte Liste der innenstadtrelevanten Sortimente gelten die obigen Ausführungen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Allgäu vom 13.01.2010:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP): B II 1.2.1.2 (Z) Einzelhandelsgroßprojekte

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16): B II 2.1.2 (G) Vermeidung einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte durch Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten

Stellungnahme aus Sicht der Regionalplanung: Für die Stadt Marktoberdorf wurde gemäß Planungsunterlagen ein Zentrenkonzept mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und einem gesamtstädtischen Standortkonzept des Einzelhandels erarbeitet. Um dessen Ergebnisse in die Festsetzungen der Bebauungspläne einfließen zu lassen, sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung die Bebauungspläne Nr. 5, Nr. 24 und Nr. 26 neu aufgestellt und der Flächennutzungsplan "gegebenenfalls" geändert werden.

Grundsätzlich begrüßen wir diese konzeptionelle Herangehensweise ebenso wie den weitgehenden Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in den Planungsgebieten, der den RP 16 Grundsatz B II 2.1.2 zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte durch Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten unterstützt. Da in Teilen der Planungsgebiete großflächiger Einzelhandel möglich ist, weisen wir auf Folgendes hin: Marktoberdorf ist im LEP als Mittelzentrum bestimmt und somit grundsätzlich als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet. Darüber hinaus müssen jedoch weitere Kriterien des LEP-Ziels B II 1.2.1.2 wie die Orientierung der Verkaufsfläche am sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial des Verflechtungsbereiches sowie eine städtebaulich integrierte Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfüllt werden. Ob den vorgenannten Prüfkriterien des o.a. LEP-Ziels Rechnung getragen wird, wird von der Regierung von Schwaben als Höhere Landesplanungsbehörde zu beurteilen sein. Anderweitige Festlegungen, die den Neuaufstellungen der Bebauungspläne Nr. 5, Nr. 24 und Nr. 26 entgegenstehen könnten, enthält der Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) nicht. Zu der im Anschreiben angeführten Flächennutzungsplanänderung liegen keinerlei Planungsunterlagen vor. Dementsprechend können wir uns dazu nicht äußern."

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf stellt für den größten Teil der Flächen ein Industriegebiet dar. Kleinere Teilbereiche im Süden bzw. Nordosten sind als eingeschränktes Gewerbe- bzw. Sondergebiet dargestellt. Zudem erfolgt die Darstellung einer Versorgungsfläche im zentralen Teil. Schutzgebiete für Natur und Landschaft, Wasserschutzgebiete sowie Bau- und Bodendenkmäler befinden sich nicht im Bereich der überplanten Flächen.

Stellungnahme vom 30.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): LEP B II 1.2.1.2 (Z) Einzelhandelsgroßprojekte

Mit der vorgelegten Bauleitplanung beabsichtigt die Stadt Marktoberdorf ihr Einzelhandelskon-

zept im Planungsraum umzusetzen. Im Sondergebiet S01 (Bau- und Gartenmarkt) soll gemäß dem Satzungsentwurf die derzeit bestehende Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup> auf insgesamt 6.300 m<sup>2</sup> erhöht werden. Davon entfallen 180 m<sup>2</sup> auf das Baumarktsortiment und 120 m<sup>2</sup> auf das Gartenmarktsortiment. Gleichzeitig sehen die Planungen vor, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 5% (jedoch < 400 m<sup>2</sup>) der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (derzeit max. 10%). Im Sondergebiet S02 (Möbel-Abholmarkt) entsprechen die im Satzungsentwurf festgelegten Verkaufsflächen den Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente wird von derzeit 10% der Gesamtverkaufsfläche auf nun max. 5% (jedoch < 400 m<sup>2</sup>) der Gesamtverkaufsfläche herabgesetzt.

Zusammengefasst handelt es sich bei der Ausweisung der beiden Sondergebiete S01 und S02 im Wesentlichen um eine Sicherung der derzeit bestehenden Einzelhandelsnutzungen, so dass die Planungen keinen landesplanerischen Handlungsbedarf auslösen. Insgesamt stehen dem o.g. Bebauungsplanentwurf landesplanerische Belange nicht entgegen.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Schutzgebiete oder Denkmäler wurden von der Planung nicht berührt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen stimmten mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein. Auch zu den Darstellungen sonstiger Pläne bestand kein Widerspruch.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 30.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Durch die angrenzenden Straßen sowie die gewerbliche Nutzung sind die Flächen durch Schadstoff-Emissionen aus Abgasen vorbelastet. Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Eine Verschlechterung der Luftqualität in Folge der Planung war nicht zu erwarten, da sich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf die zukünftigen Verkehrsmengen bzw. auf die Produktion in den Industriebetrieben nicht unmittelbar auswirkt.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Fassung vom 14.07.2010, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Im vorliegenden Planungsfall waren keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

---

### 2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Industriegebiet Süd" westlich des Bahnhofes wie folgt berücksichtigt:

#### 2.1.1 Planungs-/Baurecht und Einzelhandelskonzept:

---

##### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß §4 Abs. 1 BauGB, Fr. Hummel, Landratsamt Ostallgäu, Bauen und Umwelt und Hr. Hohenadl, Landratsamt Ostallgäu, Kreisbaumeister:

Das beschleunigte Verfahren gem. §13a BauGB kann nur dann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche der drei Bebauungspläne insgesamt unter der in §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 genannten Obergrenze von 70.000 m<sup>2</sup> verbleibt. Andernfalls ist das Verfahren gemäß EAG-Bau anzuwenden. Hierbei ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Die Sichtdreiecke der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind zu überprüfen. Bebauungsplan Nr. 24: Betriebsleiterwohnungen gem. §9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO waren bisher ausnahmsweise in den Industriegebieten (GI) zulässig. Diese sollen auch in dem nun festgesetzten Gewerbegebiet (GE) im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 24 ausnahmsweise zulässig sein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jedoch zwingend auf den gewerblichen Zusammenhang zu achten. Durch Festsetzungen zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO muss gewährleistet sein, dass in Gewerbegebieten (GE) die Grenzen der Großflächigkeit gemäß §11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden. Die vorgelegten Festsetzungen müssen diesbezüglich ergänzt werden. Geeignet ist hierfür bereits ein einfacher Zusatz in der jeweiligen Festsetzung. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente in den Sondergebieten (SO) für großflächigen Einzelhandel soll neben dem 10%-Anteil auf eine Gesamtfläche je Betrieb von deutlich unter 800 m<sup>2</sup> festgesetzt werden, um erhebliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt ausschließen zu können. Geeignet erscheint eine Verkaufsfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Sortimente als Randsortimente je Betrieb. Die Steuerung des Einzelhandels in den Sondergebieten (SO) über die Grundflächenzahl lässt dem Einzelhandel sehr weite Entwicklungsspielräume. Inwieweit diese mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang stehen ist noch zu prüfen. Gegebenenfalls sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung noch entsprechend anzupassen. Das Einzelhandelskonzept sieht vor, den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließlich auf die im Einzelhandelskonzept des Büros für Standort-, Markt- und Regionalanalysen, abgegrenzte Innenstadt zu konzentrieren. Bestehende Standorte genießen zwar weiterhin Bestandsschutz, darüber hinaus lässt das Einzelhandelskonzept jedoch

keine weitere bauleitplanerische Sicherung der Zulässigkeit zu. Ob die in dem Konzept getroffenen Zielvorgaben städtebaulichen und raumordnerischen Erfordernissen entsprechen, muss bei einem geeigneten Fachgespräch noch geklärt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2010 gemäß §3 Abs.1 BauGB, Äußerung von Hrn. Helmut Kuhn:

Herr Helmut Kuhn erkundigte sich nach dem Verhältnis von Wohnen und Gewerbe in einem Gewerbegebiet.

Stellungnahme vom 01.07.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Vermessungsamtes Marktoberdorf:

Keine Bedenken. Hinweis: Die Gebäudedarstellung beim V-Markt SO 1 zu GI 2 ist überholt.

Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 und Stellungnahme vom 13.08.2010 zur Fassung vom 14.07.2010 des HABE Handelsverbandes Bayern e.V., Der Einzelhandel, Augsburg:

Stellungnahme vom 05.07.2010:

[...] Mit den geplanten Neuaufstellungen der Bebauungspläne Nr. 24 und 26 besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Anregungen, Hinweis und Korrekturvorschläge der Regierung von Schwaben bitten wir – soweit noch nicht geschehen, was wir nicht vollständig übersehen können – umzusetzen. Schließlich machen wir auf Ziffer 2.6 zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 aufmerksam. Dort ist für zentrenrelevante Sortimente eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 5%, nicht jedoch über 400 m<sup>2</sup>, vorgesehen. Da die zulässige Verkaufsfläche auf 6.300,00 € m<sup>2</sup> begrenzt ist, können bei maximal 5% ohnehin lediglich 315 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Irritierend ist weiterhin die Formulierung "des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes". Sollte unsererseits ein textliches Missverständnis vorliegen, bitten wir höflich um Aufklärung. Selbige Anmerkung gilt dann auch für Ziffer 2.7.

Stellungnahme vom 13.08.2010:

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 535/8 befindet sich ein Fitness-Center. Um dessen Nutzung rechtssicher festzusetzen, wurde die Formulierung gewählt, dass ausnahmsweise sonstige gewerbliche Nutzungen, die der Nutzung "Bau- und Gartenmarkt" untergeordnet bleiben, zugelassen werden können. Um zu vermeiden, dass die sonstige gewerbliche Nutzung ggf. auch mit Einzelhandelsflächen erfolgt, schlagen wir vor, von diesen sonstigen gewerblichen Nutzungen ausdrücklich Einzelhandelsnutzungen auszunehmen. In jedem Fall ist gewährleistet, dass der Bau- und Gartenmarkt in seinen Hauptsortimenten sowie mit den in Grenzen zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente betrieben werden kann. Darüber hinaus bestehen gegen die Festsetzungen keine Bedenken.

Stellungnahme vom 12.07.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Büro Sieber, Lindau (B):

Auf Grund einer Aktualisierung der Vermessungsdaten wurde kenntlich, dass sich die Flächen des Bau- und Gartenmarktes im Sondergebiet 2 (SO<sub>2</sub>) nach Westen auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 535/8 in das dort bestehende Gebäude ausgeweitet haben. Um den Bestand dieses Marktes in vollem Umfang zu sichern, ist es erforderlich die Festsetzung des Sondergebietes 2 auf diese Flächen der Fl.-Nr. 535/8 auszuweiten. Die Nutzung des Fitness Centers, welches sich ebenfalls im Gebäude Micheletalweg 3 befindet ist zu berücksichtigen.

Stellungnahme vom 26.06.2010 zur Fassung vom 14.07.2010 des Kreisheimatpflegers Landkreis Ostallgäu, Peter Osenberg, Marktoberdorf:

Für die Werbeanlagen wird angepasst an die Stellungnahme B- Plan Nr. 26 vorgeschlagen eine besondere Werbesatzung für Gewerbegebiete der Stadt aufzustellen, in der zusammenfassend die verbindliche Regelungen für die Ausführung getroffen werden.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Hrn. Helmut Kuhn, bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2010 gemäß §3 Abs. 1 BauGB:

Herr Sieber erläuterte dies anhand §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Danach können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei ist zu beachten, dass das Wohnen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 01.07.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Vermessungsamtes Marktoberdorf:

Die Gebäudedarstellung im genannten Bereich wurde redaktionell an das aktuelle Kataster angepasst.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.07.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 und Stellungnahme vom 13.08.2010 zur Fassung vom 14.07.2010 des HABE Handelverbandes Bayern e.V., Der Einzelhandel, Augsburg:

Stellungnahme vom 05.07.2010:

Bei der textlichen Festsetzung zu den zulässigen Randsortimenten, ist es regelmäßig erforderlich nicht nur eine prozentuale Obergrenze sondern auch eine konkrete Obergrenze in Zahlen anzugeben. Da die numerische Obergrenze im vorliegenden Fall durch die Ausschöpfung der prozentualen Obergrenze nicht erreicht werden konnte, wurde diese redaktionell aus der Formulierung der Festsetzung gestrichen. Da innerhalb der Sondergebiete jeweils nur ein Betrieb zu-

lässig ist, wurde die genannte Formulierung "des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes" redaktionell klargestellt.

Stellungnahme vom 13.08.2010:

Die Festsetzung diene lediglich der Bestandssicherung des bestehenden Fitness-Centers bzw. einer Nachnutzung insbesondere dieser Flächen. Da diese ergänzende Nutzungsfestsetzung lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen gewerblichen Nutzungen bestimmt, bleiben dem Stadtrat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weit reichende Entscheidungsmöglichkeiten erhalten, ob ein Vorhaben den städtischen Zielsetzungen, wie beispielsweise auch dem Zentrenkonzept entspricht. Eine weitere Ausdifferenzierung der getroffenen Festsetzung war daher nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 12.07.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Büro Sieber, Lindau (B):

Der Anregung wurde nachgekommen. Die Fläche des Sondergebietes 2 wurde auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 535/8 ausgeweitet. Die Nutzung des Fitness Centers wurde berücksichtigt. Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise wurde entsprechend angepasst.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 26.06.2010 zur Fassung vom 14.07.2010 des Kreisheimatpflegers Landkreis Ostallgäu, Peter Osenberg, Marktoberdorf:

Die Anregung eine Werbeanlagensatzung aufzustellen wurde aufgenommen. Für die vorliegende Bauleitplanung war diese jedoch nicht relevant.

## 2.1.2 Erschließungsplanung und Belange der Bahn:

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Mooser, Büro mooser ingenieure GmbH, Erschließungsplaner und Hr. Hohenadl, Landratsamt Ostallgäu, Kreisbaumeister:

Bebauungsplan Nr. 24: Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist eine neue verkehrliche Anbindung des "Micheletalweges" durch das Planungsgebiet an die "Johann-Georg-Fendt-Straße" auf Höhe des derzeit bestehenden Getränkemarktes am "Weibletshofer Weg" geplant. Die genaue Ausarbeitung der Trassenführung liegt noch nicht vor. Die benötigten Flächen für die Trasse werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.



Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme der Schwaben Netz GmbH, Augsburg vom 21.12.2009:

"Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen die Neuaufstellungen der Bebauungspläne Nr. 5, Nr. 24 und Nr. 26 bestehen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich im Planungsbereich unsere Erdgashochdruckleitung "Marktoberdorf-Kaufbeuren DN 250 DP 67,5" und verschiedene Ortsversorgungsleitungen DP 4 inklusive den dazugehörigen Netzanschlüssen befinden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist."

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München vom 21.12.2009 sowie der DB Services Immobilien GmbH, München vom 11.01.2010:

Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München vom 21.12.2009:

"Gegen die Aufstellung der Bebauungspläne Nrn. 5, 24 und 26 bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes grundsätzlich keine Bedenken soweit die betriebsnotwendigen Anlagen der Eisenbahn des Bundes und der Schienenverkehr hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Allgemein: Gemäß beigefügten Entwurfunterlagen zu den Bebauungsplänen ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich der Bebauungspläne teilweise an die Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen, Strecken-Nr. 5441 heranreicht, teilweise diese sogar durchschneidet. Aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen ist folgendes zu beachten. Betriebsanlagen der Bahn gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) müssen den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Die hierfür erforderlichen Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen müssen durchführbar sein. Dies beinhaltet u.a. auch die jederzeitige Zugänglichkeit der Betriebsanlagen der Bahn, was ggf. auch mit der vorübergehenden Beanspruchung von Flächen für Baustelleneinrichtung und Baustellenzufahrt verbunden sein kann. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf und die von dem gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie Erschütterungen und Lärm, hinzunehmen sind. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass Beeinträchtigungen durch die Nähe zur Bahntrasse ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere ist auch darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind und Bepflanzungen so gewählt werden, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisen-

bahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für gegebenenfalls erforderlich werdende Änderungs- bzw. Neubaumaßnahmen an Betriebsanlagen der Eisenbahn hat das Eisenbahn-Bundesamt die Fachplanungshoheit. Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S.d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. Als Planfeststellungsbehörde möchten wir Sie davon in Kenntnis setzen, dass derzeit im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes kein planungsrechtliches Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig ist. Bebauungsplan Nr. 24: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 "Gewerbegebiet Süd" westlich des Bahnhofes tangiert hier die Bahnlinie nicht. Eine unmittelbare Betroffenheit von Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes ist nicht ersichtlich.

Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH, München vom 11.01.2010:

Lage zur Bahn: Der Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 26 grenzt an die Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen und Biessenhofen-Marktoberdorf. Die Strecke Marktoberdorf-Füssen führt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass maßgebliche Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen zu beachten und dementsprechende Sicherheitsvorkehrungen und Schutzanlagen vorzusehen sind, so dass eine Gefährdung des Bahnbetriebs sowie der Bahnanlagen ausgeschlossen ist. Insbesondere ist zu beachten, dass die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit sowie Entwässerung der Bahnanlagen gewährleistet ist. Einragungen in den Regellichtraum der Gleise (§ 9 EBO) durch Bauwerke oder durch temporäre Baumaßnahmen sind nachweislich auszuschließen. Sind durch künftige Nutzungen Einwirkungen auf den Bahnbetrieb oder Betriebsanlagen zu erwarten, so ist mit der DB Netz AG die hierfür nötige Vereinbarung zur Gewährleistung der sicheren Führung des Eisenbahnbetriebes zu treffen.

Ausweisung von Bahnanlagen: Alle Grundstücke der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 sind grundsätzlich als Bahnanlagen auszuweisen und darzustellen, sofern nicht im Einzelfall der Ausweisung einer anderen baulichen Nutzung durch die DB AG zugestimmt wurde und die Freistellung von Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) nach erfolgtem Rückbau vorliegt. Bei den Grundstücken der DB AG innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes handelt es sich um planfestgestellte Bahnanlagen (Betriebsanlagen der Eisenbahn) gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für die Rechtslage seit dem 01.01.1994. Planfestgestellte und gewidmete Bahnflächen unterliegen ausschließlich der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA).

Emissionen: 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. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Falls für die Erstellung von Schallschutzgutachten Zugzahlen benötigt werden, können diese bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Richelstraße 3, I.NV-S-F (N) Herr Rauschmayr (Tel. 089/1308-72154), 80634 München angefordert werden. Die Anfrage ist kostenpflichtig.

GSM-R (digitaler Zugfunk): Die Strecken 5440 und 5441 sind auf ihren jeweiligen Längen vollständig und lückenlos mit GSM-R (digitaler Zugfunk) versorgt. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bebauungspläne Nr. 5, 24 und 26 der Stadt Marktoberdorf dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Die Funkversorgung der an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 5, 24 und 26 der Stadt Marktoberdorf angrenzenden Streckenabschnitte der Strecke 5440/5541 erfolgt von der GSM-R-Outdoor-BTS Marktoberdorf bei km 6,400 (Strecke 5440) links der Bahn. Zugang und Zufahrt zu dieser betriebswichtigen Anlage (digitaler Zugfunk) einschließlich der Abstellung von Servicefahrzeugen und eines transportablen Notstromaggregates müssen für die DB Netz AG, ggf. Rechtsnachfolger und deren Beauftragte Dritte jederzeit uneingeschränkt, täglich rund um die Uhr möglich sein.

Bebauungsplan Nr. 24: Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 24 in der vorgelegten Form.

Bewuchs/Neupflanzung: Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Der gesetzliche Grenzabstand ist in jedem Falle einzuhalten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Zur sicheren Betriebsführung fordern wir: Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe sind von vornherein auszuschließen; Einen Pflanzabstand für Bäume zur nächstgelegenen Gleisachse von 15,00 m; Neu zu pflanzende Bäume an der Bahnseite sollen einheimische,

standortgerechte Baumarten sein wie z.B. Feldahorn, Hainbuche oder Eiche; Ständige Überwachungs- und ggfs. Rückschnittverpflichtungen des Baumbesitzers.

Maßnahmen an Gewässern: Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Liegenschaftsmanagement, zu stellen. Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nach den Abest des BayWG nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben bedarf einer gesonderten Prüfung.

Bedingungen zum Baugenehmigungsverfahren: Bauanträge aus dem Geltungsbereich der Bebauungspläne sind uns zur Zustimmung vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Nachfolgende Bedingungen sind verbindlich einzuhalten. Ein Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Entlang der Bahnlinie ist eine feste Einfriedung, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und in Abstimmung mit der DB Netz AG, 1. Bezirksleiter Fahrbahn Netzbezirk Buchloe, Herr Schwegle, Tel.: 08241-99850 oder 0160/97450740, zu errichten. Abstandsflächen entlang der Bahngrenze sind entsprechend Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Die Entwässerung des Baugrundstücks darf nicht auf oder über Bahngrund erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die entsprechenden Merkblätter und Regelwerke, insbesondere ATV-DVWK-M 153, DWA-A 138 und die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) sind zu beachten und umzusetzen. Schutzeinrichtungen (z. B. Leitplanken o. ä.) sind bei einem Abstand von  $< 14,50$  m von parallel laufenden Straßen zur Bahnlinie einzubauen (ab Stadt-/Gemeindestraße). Wegen der den betroffenen Bereich evtl. tangierenden Bahnanlagen und Leitungen ist vor Baubeginn im Rahmen einer "Spartenanfrage" die DB Services Immobilien GmbH, NL München, Barthstr. 12, 80339 München, die DB Systel GmbH, Region Süd, Landsberger Str. 314, 80687 München sowie die DB Energie GmbH, D.EBV 3, Niederlassung Süd, Projekte München, Richelstr. 3, 80634 München, abzufragen. Das Kabelmerkblatt der Deutschen Bahn AG -Drucksache 899401- ist von der bauausführenden Firma vor Baubeginn schriftlich anzuerkennen. Auf Strafverfolgung nach StGB §§ 315, 316, 316 b und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird hingewiesen. Werden bei einem Einsatz von Baugeräten/Baukränen Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die

mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Anlagenmanagement Regionalnetze, I.NMR-S-A(P) Frau Brettschneider, Tel. 089/1308-72376, Richelstraße 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1.000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Zuständigkeiten: Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen. Bei der weiteren Bauleitplanung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Kompetenzteam Baurecht, einzuholen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2010 gemäß §3 Abs.1 BauGB, Äußerung von Hrn. Fendt:

Herr Fendt erkundigte sich nach der Erschließung des Gewerbegebietes.

Stellungnahme vom 01.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 und Stellungnahme vom 09.08.2010 zur Fassung vom 14.07.2010, der Schwaben Netz GmbH, Augsburg:

Stellungnahme vom 01.06.2010:

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen die Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 26 bestehen. Wie Ihnen bereits bekannt ist, befinden sich im Bereich unsere Erdgashochdruckleitung "Marktoberdorf – Kaufbeuren DN 250 DP 67,5" und verschiedene Orstversorgungsleitungen DP 4 inklusive den dazugehörigen Netzanschlüssen, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der erdgas schwaben GmbH angefordert werden. Wir bitten Sie uns am weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.

Stellungnahme vom 09.08.2010:

Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich ist, befindet sich im Planungsgebiet unsere Erdgashochdruckleitung DN 250 DP 67,5. Diese Leitung ist zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung in einem Schutzstreifen verlegt. In diesem 5 m breiten Schutzstreifen dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine Bäume angepflanzt werden. Auch das Lagern von Materialien ist unzulässig. Darüber hinaus befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Erdgasversorgungsleitungen inklusive der dazugehörigen Erdgashausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepa-

ge der Erdgas Schwaben GmbH angefordert werden. Wir bitten Sie uns am weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.

Stellungnahme vom 02.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 und Stellungnahme vom 16.08.2010 zur Fassung vom 14.07.2010, der Deutschen Telekom Netzproduktions GmbH, Kempten (Allgäu):

Stellungnahme vom 02.06.2010:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen sie infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Aus beiliegendem Plan ersehen Sie die Lage unserer Anlagen. Durch die neue Trassenführung zum Ausbau der Dieselstraße sind von der Telekom mehrere Durchgangskabel betroffen – eine Verlegung ist mit geringem Aufwand möglich. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich so früh wie möglich mit der Deutschen Telekom, Netzproduktion GmbH, Gersthofen, in Verbindung.

Stellungnahme vom 16.08.2010:

Zu oben angegebener Planung gilt unsere Stellungnahme vom 02.06.2010 unverändert.

Stellungnahme vom 18.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Landratsamtes Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft, Marktoberdorf:

Zum dortigen Schreiben vom 04.06.2010 bezüglich der oben genannten Bebauungspläne wird für den Aufgabenbereich der kommunalen Abfallwirtschaft im Rahmen der Beteiligung entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB auf folgendes hingewiesen: Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können. Bei Grundstücken die nicht direkt angefahren werden können oder bei denen keine ausreichenden Wendemöglichkeiten vorhanden sind, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden, durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche, Stellplätze für Abfallbehälter sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

Stellungnahme vom 18.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 der DB Services Immobilien GmbH, München:

Mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans der Stadt Marktoberdorf besteht seitens der Deutschen Bahn AG Einverständnis.

Lage zur Bahn: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 ist von den Strecken 5440,

Biessenhofen-Marktoberdorf und 5441, Marktoberdorf-Füssen durch Bebauung und die Johann-Georg-Fendt-Straße getrennt. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Im Bereich von Anlagen des Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass maßgebliche Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen zu beachten und dementsprechende Sicherheitsvorkehrungen und Schutzanlagen vorzusehen sind, so dass eine Gefährdung des Bahnbetriebs sowie der Bahnanlagen ausgeschlossen ist. Insbesondere ist zu beachten, dass die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit sowie Entwässerung der Bahnanlagen gewährleistet ist. Einragungen in den Regellichtraum der Gleise (§9 EBO) durch Bauwerke oder durch temporäre Baumaßnahmen sind nachweislich auszuschließen. Sind durch künftige Nutzungen Einwirkungen auf den Bahnbetrieb oder Betriebsanlagen zu erwarten, so ist mit der DB Netz AG die hierfür nötige Vereinbarung zur Gewährleistung der sicheren Führung des Eisenbahnbetriebes zu treffen.

Ausweisung von Bahnanlagen: Grundsätzlich sind alle Grundstücke der DB AG im Geltungsbereich von B-Plänen als Bahnanlagen auszuweisen und darzustellen, sofern nicht im Einzelfall der Ausweisung einer anderen baulichen Nutzung durch die DB AG zugestimmt wurde und die Freistellung von Bahnbetriebszwecken (§23 AEG) durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) nach erfolgtem Rückbau vorliegt.

Emissionen: Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalen Zugfunk-GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit §906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt Marktoberdorf oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen. Falls für die Erstellung von Schallschutzgutachten Zugzahlen benötigt werden, können diese bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, München angefordert werden. Die Anfrage ist kostenpflichtig.

GSM-R (digitaler Zugfunk): Die Strecken 5440 und 5441 sind auf ihren jeweiligen Längen vollständig und lückenlos mit GSM-R (digitaler Zugfunk) versorgt. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 der Stadt Marktoberdorf dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Die Funkversorgung der an die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 24 der Stadt Marktoberdorf angrenzenden Strecken-

abschnitte der Strecke 5440/5541 erfolgt von der GSM-R-Outdoor-BTS Marktoberdorf bei km 6,400 (Strecke 5440) links der Bahn. Zugang und Zufahrt zu dieser betriebswichtigen Anlage (digitaler Zugfunk) einschließlich der Abstellung von Servicefahrzeugen und eines transportablen Notstromaggregates müssen für die DB Netz AG, ggf. Rechtsnachfolger und deren Beauftragte Dritte jederzeit uneingeschränkt, täglich rund um die Uhr möglich sein.

Kreuzungen von Bahnstrecken, Maßnahmen an Entwässerungsanlagen, etc.: Werden, bedingt durch die Bauleitplanung, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen, Strom-, bzw. Gasleitungen etc. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Liegenschaftsmanagement, Barthstraße 12, 80339 München zu stellen. Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, usw.) nach den Abest des BayWG nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben bedarf einer gesonderten Prüfung.

Bahneigene Anlagen: Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Bedingungen zum Baugenehmigungsverfahren: Bauanträge aus dem Geltungsbereich der B-Pläne sind uns zur Zustimmung vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Die Entwässerung darf nicht auf oder über Bahngrund erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die entsprechenden Merkblätter und Regelwerke, insbesondere ATV-DVWK-M 153, DWA-A 138 und die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) sind zu beachten und umzusetzen. Wegen der den betroffenen Bereich evtl. tangierenden Bahnanlagen und Leitungen sind vor Baubeginn im Rahmen einer "Spartenanfrage" die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, die DB Kommunikationstechnik GmbH, Region Süd, sowie die DB Energie GmbH, D.EBV 32, Niederlassung Süd, abzufragen. Auflagen aus der Rückantworten der DB Netz AG, DB Energie GmbH und DB Kommunikationstechnik GmbH zur Spartenanfrage sind einzuhalten. Das Kabelmerkblatt der DB AG -Drucksache 899401- ist von der bauausführenden Firma vor Baubeginn schriftlich anzuerkennen und mit den Forderungen des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" strikt einzuhalten. Auf Strafverfolgung nach StGB §§ 315, 316, 316b und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen. Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass



eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Werden bei einem Einsatz von Baugeräten/Baukränen Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Anlagenmanagement Regionalnetze, I.NMR-S-A(P) Frau Brettschneider, Tel. 089/1308-72376, Richelstraße 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1.000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.

Immobilienrelevante Angelegenheiten: Bahneigener Grundbesitz Bahngrund wird nicht überplant. Bahneigene Grundstücke mit besonderer Nutzung, sowie Flächen die in die Gebietsausweisung einbezogen werden können, sind aus unserer Sicht nicht vorhanden.

Allgemeines: Bei der weiteren Bauleitplanung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Kompetenzteam Baurecht, einzuholen. Wir bitten die o. g. Bearbeitungsnummer bei einer weiteren Beteiligung anzugeben. Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Zuständigkeiten: Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an die Mitarbeiterin des Kompetenzteams Baurecht, zu wenden.

Stellungnahme vom 28.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Landratsamtes Ostallgäu, Kreisstraßenverwaltung, Marktoberdorf:

Aus der Sicht der Kreisstraßenverwaltung ist keine Stellungnahme erforderlich, weil keine Kreisstraßenbelange betroffen sind. Aus fachlicher Sicht werden folgende Anmerkungen gegeben: die neu konzipierte Straße erschließt künftig Flächen, die derzeit überwiegend schon erschlossen sind. Insofern darf über die Notwendigkeit der überaus großzügig geplanten Trasse und dessen Ausbauquerschnitt nachgedacht werden; auch künftig wird der weit überwiegende Teil des Verkehrs auf der Johann-Georg-Fendt-Straße abgewickelt werden, was durch die dort bestehenden Verbrauchermärkte bedingt ist; Eine Unterordnung der Vorfahrberechtigung über den vorgesehenen Knoten beim Baywa-Gelände ist deshalb nicht verkehrsgerecht und für den Verkehrsfluss und die Immissionen nachteilig; die Anlage eines begleitenden Radweges ist nur dann zielführend, wenn eine Verlängerung des Radweges und damit Ausweitung des Geltungsbereiches bis zur Unterführung berücksichtigt wird; die Anbindung eines so untergeordneten Weges wie die "Weibletshofener-Straße" ist ohne Tropfen ausreichend.

Stellungnahme vom 26.06.2010 zur Fassung vom 14.07.2010 des Kreisheimatpflegers Landkreis Ostallgäu, Peter Osenberg, Marktoberdorf:

Das grünordnerische Konzept sollte ausgeprägter entwickelt werden: Auch die Erschließungen und Zufahrten besonders in einem stadtnahen Industriegebiet sollten als Grünzüge gestaltet werden. Daher wird der Aufbau einer wirksamen Randeingrünung und eine Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild vorgeschlagen. Außerdem ist Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge vor allem auf Stellplätzen zu achten und eine Empfehlung von Dach- und Fassadenbegrünungen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie Verbesserung des Kleinklimas abzugeben.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Hrn. Fendt, bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2010 gemäß §3 Abs. 1 BauGB:

Herr Münsch erklärte dazu, dass die Erschließung erst dann weiter geplant wird, wenn die Stadt den notwendigen Grund erworben hat.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 01.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 und Stellungnahme vom 09.08.2010 zur Fassung vom 14.07.2010, der Schwaben Netz GmbH, Augsburg:

Stellungnahme vom 01.06.2010:

Die Erdgas-Hochdruckleitung wurde als Hinweis in den Textteil der Neuaufstellung des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese verläuft weiterhin im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24. Weitere Ortsversorgungsleitungen verlaufen im Bereich des Plangebietes weiterhin im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Somit wurde deren Bestand und Betrieb ausreichend gesichert. Der Bitte um weitere Beteiligung wurde, sofern erforderlich, entsprochen.

Stellungnahme vom 09.08.2010:

Die Erdgashochdruckleitung ist in Plan und Text des Bebauungsplanes als Hinweis enthalten. Die Leitung inklusive des Schutzstreifens verlaufen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24. Somit wurde gewährleistet, dass innerhalb des Schutzstreifens keine Baulichkeiten errichtet sowie keine Bäume gepflanzt werden dürfen bzw. Materialien gelagert werden. Die Ortsversorgungsleitungen verlaufen im Bereich des Plangebietes weiterhin im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Somit erschien der Bestand und Betrieb der Erdgashochdruckleitung sowie der Ortsversorgungsleitungen als ausreichend gesichert. Der Bitte um weitere Beteiligung wurde, sofern erforderlich,

derlich, entsprochen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 02.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 und Stellungnahme vom 16.08.2010 zur Fassung vom 14.07.2010, der Deutschen Telekom Netzproduktions GmbH, Kempten (Allgäu):

Stellungnahme vom 02.06.2010:

Die Telekommunikations-Leitungen der Deutschen Telekom AG liegen weitgehend im Bereich der bestehenden Straßen und somit in öffentlichen Flächen. Für die Bereiche entlang der neuen Verkehrsstraße zwischen der Johann-Georg-Fendt-Straße und dem Micheletalweg wurden die bestehenden Telekommunikations-Leitungen als Hinweis in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 aufgenommen.

Stellungnahme vom 16.08.2010:

Die im Planungsgebiet bestehenden Telekommunikationsanlagen sind bereits als Hinweis in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 aufgenommen. Die Belange der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH erschienen damit ausreichend berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 18.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Landratsamtes Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft, Marktoberdorf:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasste lediglich eine neue Verkehrsstraße im Bereich der bestehenden Dieselstraße, die eine neue Verbindung zwischen der Johann-Georg-Fendt-Straße im Süden und dem Micheletalweg im Norden schafft. Über diese erfolgt die Erschließung der Baugebiete zusätzlich zu den bereits bestehenden Straßen. Darüber hinaus wurde an der bestehenden Situation der Anfahrbarkeit der Grundstücke nichts geändert. Im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren wurde die Anfahrbarkeit durch Abfalltransportfahrzeuge geprüft und gegebenenfalls Stellflächen für Abfallbehältnisse benannt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 18.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 der DB Services Immobilien GmbH, München:

In die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden bereits Hinweise der Deutschen Bahn aufgenommen. Die weiteren Ausführungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 28.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 des Landratsamtes Ostallgäu, Kreisstraßenverwaltung, Marktoberdorf:

Bei der konzipierten Straße handelte es sich nicht ausschließlich um eine neue Erschließungsstraße, sondern auch um die Komplettierung einer sogenannten "Verkehrsachse West". Durch die Anordnung des dargestellten Bereiches von der Johann-Georg-Fendt-Straße bis in den Mi-

cheletalweg wird der Abschnitt der "Verkehrsachse West" von der Brückenstraße (B 472) bis zur Kreisstraße OAL 7 bei Ennenhofen komplettiert. Die zur Zeit bestehende Streckenführung über die Johann-Georg-Fendt-Straße entlang der Bahnlinie und abzweigend in den Micheletalweg bzw. abzweigend auf die Ruderatshofener Straße wird durch die neue "Verkehrsachse West" deutlich entlastet. Die Entlastung war schon rein aus trassierungstechnischen Gründen notwendig.

Der Kurvenbereich der Johann-Georg-Fendt-Straße direkt an der Bahnlinie sowie der Einmündungsbereich Johann-Georg-Fendt-Straße/Micheletalweg waren auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht verkehrstechnisch wirksam herzustellen. Die Trasse kann nicht als überaus großzügig geplant bezeichnet werden. Als Ausbauquerschnitt wurden 6,50 m Breite für die Fahrbahn und ein einseitiger parallel geführter Geh- und Radweg angeordnet. Die Anordnung des Geh- und Radweges war die konsequente Weiterführung des bestehenden Straßenquerschnittes von der Weiffeldstraße über den Micheletalweg kommend. Sinnvoll ist, den Geh- und Radweg im Bereich der Johann-Georg-Fendt-Straße bis zur Brückenstraße fortzuführen. Es ist nicht richtig, dass künftig der weit überwiegende Teil des Verkehrs auf der Johann-Georg-Fendt-Straße abgewickelt werden wird. Ein Teil des bestehenden Verkehrs wird durch die dort angesiedelten Verbrauchermärkte weiter auf der Johann-Georg-Fendt-Straße liegen. Ein nicht unerheblicher Teil jedoch wird sich auf die trassierungstechnisch großzügigere Verkehrsachse West verlagern. Allein der von Kempten kommende bzw. nach Kempten führende tägliche Schwerlastverkehr der Firma Agco-Fendt beträgt ca. 60 %. Ein Großteil dieses Verkehrs muss somit nicht mehr durch die Johann-Georg-Fendt-Straße entlang der Bahnlinie geführt werden. Die Umgestaltung des Knotens am BayWa-Gelände war in Anbetracht der Anordnung einer "Verkehrsachse West" die logische und einzig richtige Folge. Bezüglich der Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges war anzumerken, dass eine Verlängerung bis zur Brückenstraße im südlichen Bereich anzustreben ist. Der Themenbereich war jedoch nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren. Die Ausbildung der Anbindung der Weibletshofener Straße war richtig gewählt, da nach Aussagen des Stadtbauamtes eine gewerbliche Entwicklung entlang der Weibletshofener Straße stattfinden soll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 26.06.2010 zur Fassung vom 14.07.2010 des Kreisheimatpflegers Landkreis Ostallgäu, Peter Osenberg, Marktoberdorf:

Am grünordnerischen Konzept wurde nach der ersten förmlichen Behörden- bzw. Trägerbeteiligung nichts geändert. Da gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt wurde, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können, war der Wunsch nach einer verbesserten Eingrünung sowie weiteren Minimierungsmaßnahmen für die Abwägung nicht relevant. Unabhängig davon sah die Stadt die Festsetzungen zur Grünordnung als ausreichend an. Teilversiegelte Beläge wurden für ein vorwiegend industriell genutztes Gebiet aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes als nicht angemessen angesehen. Die Begrü-

nung von Dächern und Fassaden wurde von der Stadt grundsätzlich begrüßt, soll jedoch wegen möglicher konkurrierender Gebäudenutzungen der Gestaltungsfreiheit der Bauherren überlassen bleiben.

### 2.1.3 Brandschutz:

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Stellungnahme vom 15.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 der Kreisbrandrat für den Landkreis Ostallgäu, Markus Barnsteiner, Germaringen:

Zu oben genannten Planungen sind in Bezug auf den abwehrenden Brandschutz folgende Punkte zu berücksichtigen: Die Löschwasserversorgung welche nicht an eine zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden kann, ist durch die Errichtung von Löschwasserbehältern, keinesfalls von Löschwasserteichen sicherzustellen. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Freiwilligen Feuerwehren im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Gemeindegebietes auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem zuständigen Kreisbrandrat oder Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen. Ansonsten gilt für den Brandschutz ergänzend das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu "Merkblatt zur Bauleitplanung" in der aktuellen Fassung.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 15.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010 der Kreisbrandrat für den Landkreis Ostallgäu, Markus Barnsteiner, Germaringen:

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. In den Hinweisen zum Brandschutz wurde bereits auf eine notwendige eigenständige Löschwasserversorgung von Gewerbebetrieben, deren Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der zentralen Wasserversorgung überschreiten verwiesen. Der Ausschluss von Löschwasserteichen wurde im Hinweis ergänzt. Der Hinweis wurde ebenfalls um einen Verweis auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu ergänzt. Die Hinweise zur Ausrüstung und Gerätebestand der Freiwilligen Feuerwehren wurde zur Kenntnis genommen. Zu gegebener Zeit wird mit dem zuständigen Kreisbrandrat bzw. Kreisbrandinspektor Verbindung aufgenommen.

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

---

#### 3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Stadt Marktoberdorf plant Maßnahmen, die die Stärkung der Innenstadt zum Ziel haben, und die durch die Städtebauförderung unterstützt werden. In diesem Rahmen wurde für die Stadt Marktoberdorf ein Zentrenkonzept erarbeitet, welches sich mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet befasst und ein gesamtstädtisches Standortkonzept für den Einzelhandel umfasst. Die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Marktoberdorf soll entsprechend der Vorgaben des Zentrenkonzeptes gesteuert werden. Da im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 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.

#### 3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten/Standort-Wahl:

Da die Neuaufstellung bestehende Baugebiete (Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete) betrifft, kommt nur der gewählte Standort in Frage.

#### 3.2.1 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

---

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

---

Möglichkeiten der Festsetzung	gewählte Festsetzungen	Begründung der Auswahl
eingeschränktes Gewerbegebiet (GE <sub>g</sub> ), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)	Gewerbegebiet (GE)	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 (GI<sub>1</sub> bis GI<sub>4</sub>) 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 Bebauungsplanes abgestufte Emissionskontingente in dB(A)/m<sup>2</sup> 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.

Sondergebiet (SO)

vorhabenbezogener Gebiets-Charakter SO1 (Bau- und Gartenmarkt) und SO2 (Möbel-Abholmarkt)

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 Neuaufstellung wurde diese Fläche gemäß der aktuellen Rechtsprechung in zwei einzelne Sondergebiete (SO1 und SO2) zonierte. 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



Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Grundflächenzahl (GRZ)

Gartenmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m<sup>2</sup>. Diese Gesamtverkaufsfläche wird auf die Sortimente "Baumarktsortiment", "Gartenmarktsortiment", "Möbel" und "Autozubehör" verteilt.

Das Sondergebiet 2 (SO<sub>2</sub>) (Möbel-Abholmarkt) dient der Unterbringung eines großflächigen Möbel-Abholmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup>.

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).

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

Zahl der Vollgeschoße

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

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

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<sub>5</sub>), 90,00 m (a<sub>4</sub>), 120,00 m (a<sub>3</sub>),  
130,00 m (a<sub>2</sub>) bzw. 175,00 m (a<sub>1</sub>)  
orientieren sich an den Gegebenheiten  
des jeweiligen Bereiches und be-  
rücksichtigen ebenfalls die Gebäude  
im Bestand.

Marktoberdorf, den .....

.....

(Bürgermeister)

Planer:

.....

(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, Lindau (B)

(a<sub>5</sub>), 90,00 m (a<sub>4</sub>), 120,00 m (a<sub>3</sub>),  
130,00 m (a<sub>2</sub>) bzw. 175,00 m (a<sub>1</sub>)  
orientieren sich an den Gegebenheiten  
des jeweiligen Bereiches und be-  
rücksichtigen ebenfalls die Gebäude  
im Bestand.

Marktobendorf, den 06.09.2010

*Jo. Giermann*

.....  
(Bürgermeister)

Planer:

*i. A. R. Kestkötter*

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

Büro Sieber, Lindau (B)