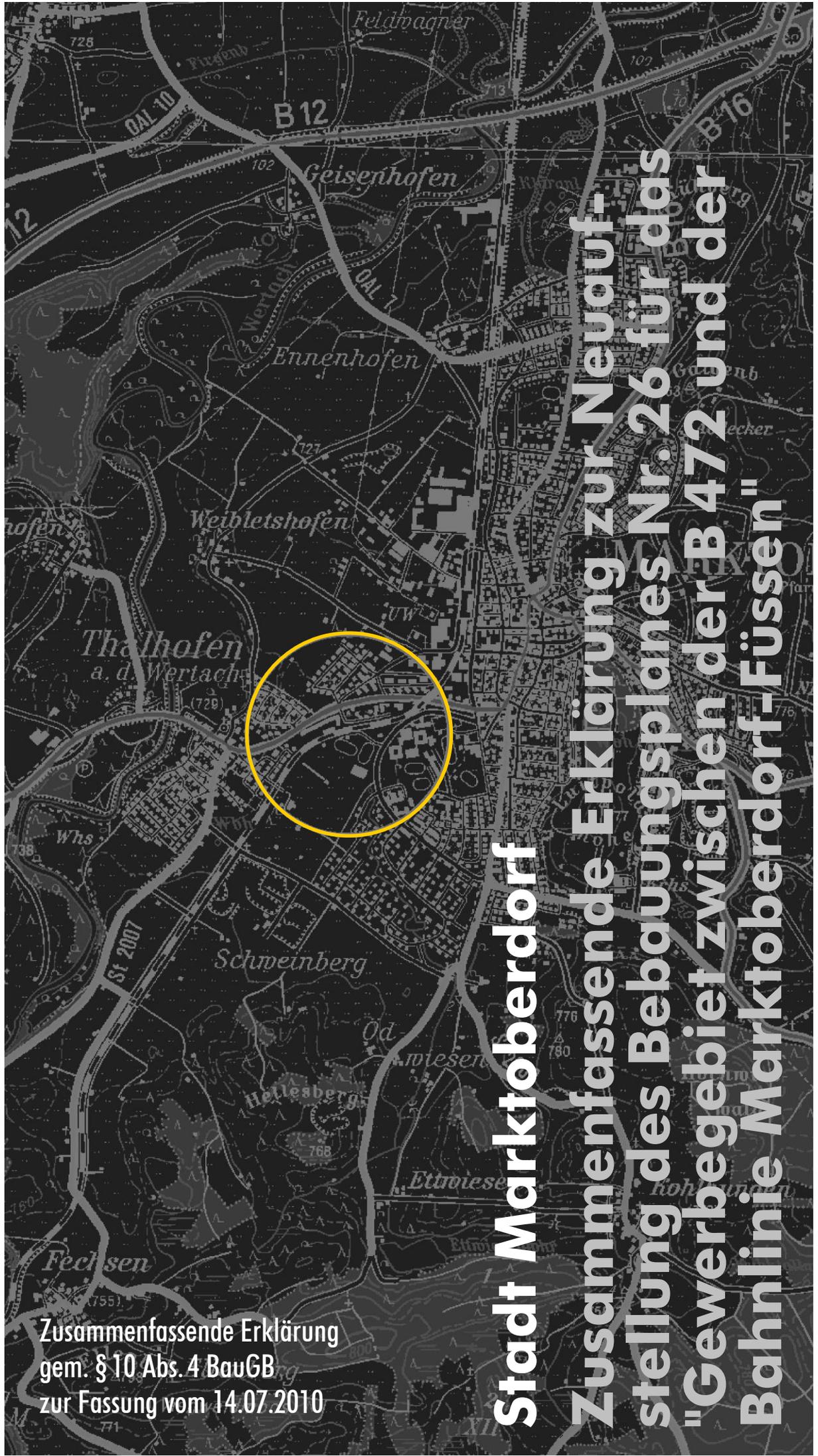


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 14.07.2010

Stadt Marktoberdorf Zusammenfassende Erklärung zur Neuauf- stellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das „Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen“



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

- 1.1 Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" 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. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" 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, Hr. Münsch, Bauamtsleiter, Stadt Marktoberdorf und Fr. Schmid Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

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. Als Minimierungsmaßnahme ist die Festsetzung einer Baumreihe entlang der "Brückenstraße" geplant. Um den Grünstreifen an dieser Stelle zu sichern, soll der Bereich unter den geplanten Baumpflanzungen als von Bebauung freizuhalten festgesetzt werden. Im östlichen Bereich sind die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der "Brückenstraße" zudem vom Hang in Richtung Süden zurückzunehmen, um eine Bebauung im Hangbereich zu vermeiden.

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

Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Die im Rahmen dieser Planung vorgesehenen Vorhaben waren auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" größtenteils bereits vor dessen Neuaufstellung zulässig. Ein Ausgleich ist daher nur für diejenigen Teilbereiche erforderlich, für die durch die Neuaufstellung eine im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusätzliche Bebauung bzw. Nachverdichtung ermöglicht wird. Diese Bereiche werden bei der Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung in die Bilanzierung mit einbezogen, da hier tatsächlich ein Eingriff erfolgt. Für das übrige Plangebiet ändert sich an dem bestehenden Baurecht nichts, so dass hier durch die Neuaufstellung kein zusätzlicher Eingriff stattfindet, der einen naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich machen würde.

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

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1346/0 (Teilfläche Grünland), /2, /5 und /6 alle Gemarkung Rieder.

Die Stadt übernimmt als Ausgleich folgende Punkte:

1. Dauerhafte Bereitstellung der Flächen. Dies beinhaltet auch: Zulassen von Maßnahmen des Naturschutzgroßprojektes Allgäuer Moorallianz wie z.B. Beweidung, Heublumenansaat, Oberbodenabschieben... , Zulassen von Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes zur Renaturierung der Geltnach, wenn dieses ansteht.
2. Hydrologische Sanierung der Wiesenfläche, d.h. Rückbau aller Drainagen und Anstau der Gräben durch einfache, kleine Wehre im Herbst/Winter 2010/2011
3. Dauerhafter Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz; Beweidung ist möglich, jedoch nur in Rücksprache und im Einvernehmen mit der UNB
4. Beweidung für 1 Jahr (Jahr 2010)

Entwicklungsziel: geringerer Nährstoffaustrag und reduzierte Torfmineralisation

Als Aufwertungsfaktor wurde der Faktor 0,25 vereinbart, d.h. dass die vierfache Menge des errechneten Ausgleichsbedarfes zur Verfügung gestellt werden muss.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

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

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgte auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und

Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste konnte nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 sind hiervon betroffen. Es handelt sich nicht ausschließlich um ein Wohngebiet. Zudem ist die festgesetzte GRZ größer als 0,30. Daher wurde das Regelverfahren angewandt.

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

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde entsprechend der mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffenen Abstimmungen angepasst. Das vereinbarte Maßnahmenkonzept wurde in die Begründung aufgenommen. Die neue Flächengröße wurde in der Planskizze zur Festsetzung der Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB entsprechend dargestellt.

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 einen innerstädtischen, fast vollständig bebauten Bereich. Es können im Wesentlichen drei Teilflächen unterschieden werden: Zum einen ist dies der Bereich des CNC-Fertigungsbetriebes ganz im Westen, wo im nördlichen Teil der Betrieb und im südlichen Teil ein Wohnhaus bestehen. Die zweite Teilfläche besteht aus den Märkten, Handelsbetrieben und dem Schnellrestaurant im Westen des Gebietes, deren Freiflächen fast ausschließlich als Parkplätze bzw. Anlieferzonen genutzt werden und nur spärlich durchgrünt sind. Zum dritten befindet sich im Osten ein Gewerbegebiet, in dem lediglich eine kleine Teilfläche im Süden noch unbebaut und als Rasenfläche ausgebildet ist. Weitere Grünstrukturen befinden sich an der Böschung entlang der "Brückenstraße" (mehrere höhere Bäume und Sträucher). Innerhalb des Plangebietes können besondere Artenvorkommen in Folge der großflächigen Versiegelung und der häufigen Störungen v.a. durch den Kunden-, Betriebs- und Bahnverkehr ausgeschlossen werden. Bei zusätzlichen 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 einzigen nicht bereits jetzt vollständig bebauten Bereiche liegen in dem Gewerbegebiet im Osten. Hier wird die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Neuaufstellung von bisher 0,60 auf 0,80 erhöht. Das bedeutet, dass zukünftig zusätzliche 20 % der Flächen mit Hauptgebäuden bebaut werden dürfen. Der Eingriff in die bestehenden Freiflächen ist dennoch als moderat zu bewerten, da für Tiere und Pflanzen die Störung durch die Errichtung von (z.B.) asphaltierten Stellplätzen ähnlich schwerwiegend ist wie diejenige, die durch die Errichtung eines Gebäudes entsteht. Stell-

plätze sind jedoch bereits jetzt auf den o.g. 20 % der Flächen zulässig. Ein weiterer Eingriff entsteht durch die Festsetzung der bisherigen privaten Grünflächen als Gewerbegebiet.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

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

Durch die detaillierter festgesetzten grünordnerischen 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 wird der Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen erhalten und verbessert, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten. Durch die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen 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 magerere 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. Der größte Teil des im Planungsgebiet befindlichen Bodens ist jedoch durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Auf Grund der großen Versiegelungsrate durch die Gebäude und die großen gepflasterten oder asphaltierten Flächen ist die Durchlässigkeit der Böden im Plangebiet stark eingeschränkt, so dass sie ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt kaum noch wahrnehmen können. Die nicht überbauten Flächen sind zum größten Teil als intensiv gepflegte Zierrasen oder gemulchte Pflanzflächen ausgebildet, so dass auch hier die ursprünglich vorkommenden Böden stark anthropogen überprägt sind. Die überplanten Flächen können daher auch nur eingeschränkt als Filter und Puffer für Schadstoffe fungieren.

Für die Landwirtschaft haben sie keine Bedeutung mehr. Der Hauptzweck der unbebauten Böden ist ihre Standortfunktion für Kulturpflanzen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Aus-

führung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Durch die mögliche Nachverdichtung wird ein kleiner Teil der noch unversiegelten Bodenflächen versiegelt. Dadurch gehen auch hier wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Zierpflanzen dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers. Das Ausmaß dieser durch die Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche verursachten Veränderungen vergrößert sich jedoch im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nur unwesentlich. Die geologischen Gegebenheiten bleiben unverändert.

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 konnten die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für das Mischgebiet wurde festgesetzt, dass für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden dürfen, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und dadurch die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens nicht noch stärker einzuschränken. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei wurden 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 Erschließungsstraße 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. Beim größten Teil des Gebietes handelt es sich auf Grund des hohen Versiegelungsgrades um Flächen ohne Versickerungsleistung.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

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

Durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine in geringem Umfang reduzierte Grundwasser-Neubildung. Die zu erwartenden Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung sind jedoch vernachlässigbar, da der Umfang der durch die Neuaufstellung ermöglichten Nachverdichtung sehr gering ist.

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 und den Anschluss an die vollbiologische städtische Kläranlage 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.

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 ist nicht damit zu rechnen, dass im Plangebiet in größerem Umfang Kaltluft entsteht. Stattdessen tragen die großen Parkplatz- und Hofflächen zu einer verstärkten Aufheizung der Luft bei. Die vorhandenen Bäume sorgen durch ihre filternde und Schatten spendende Wirkung zwar für Frischluftnachschub und eine gewisse Temperaturregulierung. Der Planbereich besitzt jedoch insgesamt für das Schutzgut Klima/Luft nur eine geringe Bedeutung. Durch die stark befahrene "Brückenstraße", 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 war 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. Einige der Bäume, die aktuell zur Frischluftbildung beitragen, werden eventuell gefällt. Wesentliche Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ergaben sich daraus jedoch nicht, da die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sicherstellen, dass immer eine Mindestzahl von Bäumen im Gebiet vorhanden ist.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2010 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Frau Forster:

Frau Forster brachte ein, dass aus ihrer Sicht die Baugrenzen im Bebauungsplan nicht zurückgenommen werden sollten, da die Blickbeziehung zur Kirche nicht durch mögliche Gebäude verstellt wird.

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

Es handelt sich um einen fast vollständig bebauten innerstädtischen Bereich, der vor allem im Westen durch große befestigte Freiflächen und im Nordosten durch bestehende, eingewachsene Eingrünungs-Strukturen geprägt wird. Der überplante Bereich ist von Süden her teilweise einsehbar und nicht exponiert. Aus städtebaulicher Sicht beachtenswert ist die markante Sichtbeziehung, die von der "Brückenstraße" aus in Richtung Kirche und Schloss auf dem Schlossberg von Marktoberdorf besteht. Diese Blickbeziehung ist – trotz der störenden Werbeanlagen und der heterogenen Bebauung – eine bedeutende visuelle Leitstruktur, wenn man aus der Wertachauve herauf an die Hangkante (Fl.-Nr. 198) kommt. Für die Erlebbarkeit des Orts- und Landschaftsbildes ist die Sichtachse zum Marktoberdorfer Schloss und zur Kirche folglich ein wesentliches Element.

Stellungnahme vom 02.07.2010 zur Fassung vom 26.04.2010, des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, Marktoberdorf:

Außerdem wurde wiederholt auf die markante Sichtbeziehung an dieser Stelle zur Kirche/Schloss auf dem Schlossberg von Marktoberdorf hingewiesen. Diese Situation ist im Erleben des Orts- und Landschaftsbildes nach wie vor eine Schlüsselposition in der Orientierung, auch wenn ihr Wert heute durch die heterogene Randbebauung und Werbeanlagen bedrängt wird. Die Stelle auf der Straße von Kempten, an der man in einer langen Kurve aus der Wertachauve herauf an die Hangkante kommt, war seit Anfang der örtlichen Siedlungsgeschichte eine landschaftlich wichtige Schwelle unserer Kulturlandschaft. Dies bestätigt die Lage des frühmittelalterlichen Friedhofs an dieser Stelle genauso wie die Ausrichtung der wichtigen Straße Kempten-Marktoberdorf mit Sichtachse zum Marktoberdorfer Schloss und Kirche. Leider wurde vorgenannte städtebauliche Besonderheit bisher nicht behandelt und verarbeitet. Dies widerspricht § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und Ziff. 8.2.1.11 des Umweltberichts.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

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

Herr Sieber sicherte zu, dass dies nochmals geprüft werden würde.

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

Die Neuauflistung des Bebauungsplanes wirkt sich auf Grund der innerstädtischen Lage nicht auf das Landschaftsbild aus. Durch die Bebauung der im Süden noch bestehenden Rasenfläche wird lediglich eine Baulücke geschlossen. Entlang der "Brückenstraße" wurde eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt, die sicherstellt, dass die wichtige, das Ortsbild prägende Blickbeziehung aus Richtung Thalhofen kommend zur Kirche und zum Schloss von Marktober-

dorf erhalten bleibt. Um eine regionaltypische Durchgrünung des Stadtbildes sicherzustellen, wurden folgende Festsetzungen getroffen: Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist auf max. 5 % der Grundstücksfläche zulässig, um die privaten Grün- und Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten und dadurch besser in das Stadtbild einzufügen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 02.07.2010 zur Fassung vom 26.04.2010, des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, Marktoberdorf:

In der Begründung wurde die Festsetzung der Fläche entlang der "Brückenstraße", die von baulichen Anlagen und Einrichtungen freizuhalten ist, mit der für den Ortseingang der Stadt Marktoberdorf prägenden Sichtbeziehung zur Kirche bereits begründet. Diese Begründung sowie der Umweltbericht wurden ergänzt.

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. Im Bereich der Stellplätze beschränkt sich die Eingrünung auf die Bäume auf den Parkplätzen sowie Ziersträucher in randlich liegenden Gehölzrabatten. Lediglich entlang der östlichen "Brückenstraße" bestehen entlang der dortigen Böschung relativ dichte, naturnähere Gehölzbestände (Bäume und Sträucher). Wegen der Straßennähe und der benachbarten gewerblichen Nutzung dürften jedoch selbst hier im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger vorkommen. Seltene oder streng geschützte Arten sind eher nicht zu erwarten.

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, könnten durch eine mögliche Lückenbebauung einen Teil ihres Lebensraumes verlieren. Eventuell werden einige der bestehenden Bäume gefällt. Das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbots-Tatbestandes war dadurch jedoch nicht zu erwarten, da besondere Artenvorkommen im Plangebiet nicht nachgewiesen und mangels natürlicher Strukturen auch nicht zu erwarten waren.

1.1.9 Schutzgebiete/Biotope (§ 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 Biotope. Östlich von Marktoberdorf liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf" (LSG-00030.01). In der Nähe der Kurfürstenallee befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop "Biotopstrukturen an der Luitpoldhöhe in Marktoberdorf" (Nr. 8229-0053-001). Im südlichen Stadtgebiet wurde ein weiteres Biotop kartiert ("Verlandungsvegetation im südwestlichen Siedlungsbereich von Marktoberdorf", Nr. 8229-0242-005).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

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

Die Schutzgebiete wurden auf Grund ihrer räumlichen Entfernung von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wurde durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2010 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Frau Forster:

Frau Forster erklärte, dass sich die Bewohner des östlichen Bereiches des Gewerbegebietes durch die Skateanlage südlich der Bahngleise belästigt fühlen. Insbesondere die Begleitscheinungen sind sehr störend.

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

Das Plangebiet ist durchgängig bebaut und wird zu Wohnzwecken sowie gewerblich genutzt. Für die Naherholung hat es keine Bedeutung. Auf das Gebiet wirken Lärm-Emissionen von mehreren Quellen ein: vom bestehenden Gewerbegebiet im Norden sowie weiteren gewerblichen Nutzungen in Mischgebieten, von den südwestlich liegenden Schul-, Sport- und Freizeitbetrieben, der Bundes-Straße B 472 sowie von der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen". Die von den Schul-, Sport- und Freizeitanlagen ausgehenden Geräusch-Emissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung der Firma Tecum untersucht. Dabei zeigte sich, dass die Immis-

sionsrichtwerte der 18. BImSchV an den Einwirkorten im Plangebiet eingehalten werden. Die vom Verkehr ausgehenden Lärm-Emissionen und Luftverunreinigungen belasten die Anwohner sowie die Mitarbeiter der vorhandenen Betriebe merklich.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

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

Herr Münsch führte dazu aus, dass ihm die Problematik bekannt war und geprüft wurde, ob die Skateanlage wie der Eisportplatz umzäunt wird. Die Lärmeinwirkungen der Skateranlage wurden im Rahmen eines Gutachtens der Fa. Tecum überprüft. Es stellte sich heraus, dass bei bestimmungsgemäßen Betrieb die Immissionsrichtwerte im Gewerbegebiet eingehalten werden.

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

Wegen der auf das Plangebiet wirkenden Lärmimmissionen der Bundes-Straße B 472 und der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet durchgeführt. Die Untersuchung zeigte, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 im geplanten Mischgebiet tagsüber entlang der Bundes-Straße in einem Abstand von 50 m zur Straßenmitte und entlang der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" in einem Abstand von 33 m zur Gleismitte überschritten werden. Im geplanten Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte tagsüber in einem Abstand von 22 m zur Straßenmitte der B 472 überschritten. Während der Nachtzeit werden die Orientierungswerte im gesamten geplanten Mischgebiet (MI) überschritten. Im geplanten Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte nachts in einem Abstand von 32 m zur Straßenmitte der B 472 und entlang der Bahnlinie "Marktoberdorf-Füssen" in einem Abstand von 12 m zur Gleismitte überschritten. Der damit einhergehende Konflikt wurde in diesem Bereich durch passive Lärmschutz-Maßnahmen gelöst. Durch das Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung wurden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt. Diese stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. 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 nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung, wie oben beschrieben, 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 Berech-

nungsverfahren wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik. Zusammen stellen die passiven Lärmschutzmaßnahmen sowie die Emissionskontingentierung sicher, dass bei zukünftig zu errichtenden Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

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:

Im westlichen Plangebiet (Fl.-Nr. 198) ragt ein Bodendenkmal in den Geltungsbereich hinein. Nach Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege muss vermutet werden, dass in nicht tiefgründig gestörten Bereichen, vor allem im Westen, noch Bodendenkmäler erhalten sind. Die Lage des frühmittelalterlichen Friedhofs an dieser Stelle bekräftigt, dass die Hangkante seit Beginn der örtlichen Siedlungsgeschichte ein aus kulturlandschaftlicher Sicht wichtiger Übergangsbereich war. Bei baulichen Eingriffen in den Untergrund besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung des Gräberfeldes. Um das Bodendenkmal möglichst ungestört vor Ort zu erhalten, sollten daher Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Stellungnahme vom 23.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten:

Das oben genannte Planungsgebiet liegt im Bereich oder der unmittelbaren Nähe folgender eingetragener Bodendenkmäler:

Frühmittelalterliches Reihengräberfeld. Inv.Nr. D-7-8229-0023, FlstNr. 190/2; 197/6; 198 [Gmkg. Thalhofen a.d. Wertach] [vgl. Anlage 5.3]

Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen in beiliegenden Planunterlagen maßgeblich. Es muss vermutet werden, dass in nicht tiefgründig gestörten Bereichen, vor allem im Westen, noch Bodendenkmäler erhalten sind. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von Bodendenkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage. In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Wir bitten

die oben aufgeführten Bodendenkmäler in den Planbeilagen des Bebauungsplans zu kennzeichnen und auf die Schutzbestimmungen hinzuweisen. Ebenso wären folgende Festsetzungen bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7a, 7d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler aus Sicht der Bodendenkmalpflege in die Satzung des Bebauungsplans zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

1. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung - z. B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o.ä. - nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Wir bitten, das Vorstehende im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen und weisen gleichzeitig daraufhin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden. Für Rückfragen zu diesem Schreiben stehen wir gerne zur Verfügung.

Stellungnahme vom 02.07.2010 zur Fassung vom 26.04.2010, des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, Marktoberdorf:

Die Ausführungen im Umweltbericht zu Ziff. 8.2.1.11 Schutzgut Kultur sind nicht zureffend. Die Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege/Abt. Bodendenkmalpflege ist weder im Plan noch im Textteil und Begründung/Umweltbericht eingearbeitet.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

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

Im Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass Oberbodenabtrag im Bereich des Bodendenkmals nur im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden darf. Nach ersten Baggerarbeiten und Abstimmungen mit dem Landesamt ist dann zu entscheiden, ob eine Erhaltung vor Ort möglich ist oder ob stattdessen eine sachgerechte archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation der betroffenen Bodendenkmäler vorgenommen werden muss.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 23.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten:

Das genannte Bodendenkmal im Bereich der Fl.-Nrn. 190/2, 197/6 sowie 198 sowie die genannten Nebenbestimmungen für Einzelvorhaben bei der Überplanung von Bodendenkmälern wurden nachrichtlich in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 übernommen. Die Hinweise zum Umfang der Untersuchungen wurden als ergänzender Hinweis aufgenommen. Die Begründung wurde entsprechend geändert und ergänzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 02.07.2010 zur Fassung vom 26.04.2010, des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau, Marktoberdorf:

Das durch die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten vom 23.06.2010 vorgebrachte Bodendenkmal im Bereich der Fl.-Nrn. 190/2, 197/6 sowie 198 wurde nachrichtlich in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 übernommen. Die Begründung wurde entsprechend geändert und ergänzt.

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, Landratsamt Ostallgäu, Hr. Schmölz, Untere Immissionsschutzbehörde und Stellungnahme vom 23.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010:

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. 26: Für den Betrieb der Firma Zeiler sind Emissionskontingente festzusetzen. Bei der Angabe der Immissionsorte im Bebauungsplan ist die Gemarkung anzugeben. Falls möglich sind die Kontingente auf WA-Pegel abzustimmen.

Stellungnahme vom 23.06.2010:

Mit den lärmenschutzfachlichen Abhandlungen und Festsetzungen besteht weitgehend 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 beigelegt oder in die Planzeichnung übernommen werden könnten. Um Missverständnissen vorzubeugen wird angeregt, bei den Immissionsschutzfestsetzungen IS1 bis IS3 nur den Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 DIN 4109 anzugeben, da das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des jeweiligen Außenbauteils vom Verhältnis Wand-/Fensterfläche und von der Grundfläche des jeweiligen Raumes abhängt.

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. Von der Bahnlinie gehen zudem auch Schwingungs-Emissionen aus. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist über die vorhandenen Sammel-Systeme und Kanäle gesichert. Die überplanten Flächen sind nach Kenntnis der Stadt frei von Altlasten.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerung beim Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Hr. Schmölz, Untere Immissionschutzbehörde und der Stellungnahme vom 23.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wurde ein Lageplan mit den Bezugspunkten zur Emissionskontingentierung als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Die Definition und Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ ist im Beiblatt 1 der DIN 4109, Abschnitt 11 und 12 beschrieben und wurde in den Bebauungsplan übernommen. Im vorliegenden Fall diente die Definition der Erläuterung und hat informativen Charakter.

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 Abgase des Anlieger- und Betriebsverkehrs ist jedoch möglich. Um den Konflikt zu lösen, der sich aus der bestehenden Überschreitung der Orientierungswerte auf Grund des Lärms von der Bundes-Straße sowie der Bahnlinie ergibt, wurden passive Lärmschutz-Maßnahmen festgesetzt. Zusätzlich wurden Emissionskontingente zur Regulierung des Gewerbelärms aus dem Plangebiet festgesetzt. Diese Maßnahmen gewährleisten für zukünftig zu errichtende Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und stellen sicher, dass die Immissionsrichtwerte an den außerhalb des Plangebietes liegenden Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. 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.

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.

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.

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, 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:

Flächennutzungsplanänderung: Den übermittelten Unterlagen ist lediglich ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan beigelegt. Ein Planentwurf für die "gegebenenfalls" durchzuführenden Änderungen ist nicht vorhanden, die übermittelten Unterlagen enthalten kei-

ne Begründung. Eine landesplanerische Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans ist auf Basis der übermittelten Informationen nicht möglich.

Bebauungsplan Nr. 26: Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) sowie zweier Gewerbegebiete (GE). Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ist grundsätzlich zu begrüßen. Generelle landesplanerische Bedenken sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht veranlassend. Für das Gewerbegebiet 1 (GE 1) ist vorgesehen, dass für bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten Anpassungen und Verkaufsflächenvergrößerungen um bis zu 15% zulässig sein sollen. Wir weisen darauf hin, dass gem. Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO und Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in Gewerbegebieten (GE) grundsätzlich nur Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Geschoßfläche von 1.200 m² (dies entspricht einer Verkaufsfläche von 800 m²) zulässig sind. Auch bei künftigen Erweiterungen ist diese Geschoßflächenobergrenze (und damit auch die entsprechende Verkaufsflächenobergrenze) zu beachten. Letztlich handelt es sich hierbei um eine bauplanungsrechtliche Fragestellung, die von der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde zu beurteilen sein wird.

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 westlichen Planbereich ein Mischgebiet, für den größeren zentralen und östlichen Teil ein Gewerbegebiet dar. Schutzgebiete für Natur und Landschaft, Wasserschutzgebiete sowie Bau- und Bodendenkmäler befinden sich nicht im Bereich der überplanten Flächen.

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 stimmen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überein. Auch zu den Darstellungen sonstiger Pläne bestand kein Widerspruch.

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 das Gebiet im Süden begrenzende Bahnlinie sind die Flächen durch Schadstoff-Emissionen aus Abgasen vorbelastet. Es liegen jedoch 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 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. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Fr. Hummel, Bauen und Umwelt und Hr. Hohenadl, 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 m² 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. 26: Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der "Brückenstraße" sind so zurückzunehmen, dass die Blickbeziehung zur Kirche aufrechterhalten wird. Des Weiteren ist für diesen Bereich eine Festsetzung zur Fläche ohne bauliche Anlagen/Einrichtungen aufzunehmen. Um einen positiven Effekt auf die Gestaltung der Ortseinfahrt zu erhalten, ist die Festsetzung zur Wandhöhe zu reduzieren und um eine zulässige, maximale Firsthöhe für Satteldachgebäude zu ergänzen. 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 m² festgesetzt werden, um erhebliche negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt ausschließen zu können. Geeignet erscheint eine Verkaufsfläche von maximal 400 m² 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 Einzel-

handelskonzept 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, Äußerungen von Fr. und Hrn. Lipp sowie Fr. Forster:

Frau Lipp wollte wissen wie der Bereich westlich des Bebauungsplanes einzustufen ist. Herr Lipp erkundigte sich nach der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Frau Forster wollte wissen, ob eine gemeinsame Werbung an der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet möglich sei.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerungen von Fr. und Hrn. Lipp sowie Fr. Forster, bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11.03.2010 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Herr Münsch führte Frau Lipp dazu aus, dass es sich in diesem Fall um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt. Durch die Prägung wäre dieser Bereich als Mischgebiet einzuordnen. Er teilte Herrn Lipp mit, dass nur Eigenwerbung zulässig ist. Bestehende Werbeanlagen unterliegen dem Bestandsschutz, wenn sie zulässigerweise errichtet wurden. Herr Münsch teilte Frau Forster mit, dass das grundsätzlich möglich ist, jedoch mit der Stadt abzustimmen sei.

2.1.2 Erschließungsplanung/Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme der Schwaben Netz GmbH, Augsburg vom 21.12.2009 und Stellungnahme vom 01.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010:

Stellungnahme 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."

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 Planungsbereich un-sere Erdgashochdruckleitung "Marktoberdorf – Kaufbeuern DN 250 DP 67,5" und verschiedene Ortsversorgungsleitungen DP 4 inklusive den dazugehörigen Netzan- schlüssen, 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 wei- teren Planungsverfahren zu beteiligen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stel- lungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München vom 21.12.2009 und Stel- lungnahme vom 29.06.2010, zur Fassung vom 26.04.2010 sowie Stellungnahme der DB Ser- vices Immobilien GmbH, München vom 11.01.2010 und Stellungnahme vom 18.06.2010, zur Fassung vom 26.04.2010:

Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München vom 21.12.2010:

"Gegen die Aufstellung der Bebauungspläne Nrn. 5, 24 und 26 bestehen seitens des Eisen- bahn-Bundesamtes grundsätzlich keine Bedenken soweit die betriebsnotwendigen Anlagen der Eisenbahn des Bundes und der Schienenverkehr hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Allge- mein: Gemäß beigefügten Entwurfunterlagen zu den Bebauungsplänen ist ersichtlich, dass der Geltungsbereich der Bebauungspläne teilweise an die Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen, Stre- cken-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 ge- nügen. 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 Baustellen- einrichtung 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 Eisen- bahnbetrieb 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 ausge- schlossen werden können. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsi- cherung 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 Lichttraumprofils der Gleise erfolgen kann. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisen- bahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die un-

ter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-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 (BEWG) 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. 26: Der Bebauungsplan Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" grenzt im südöstlichen Bereich direkt an die Bahnlinie. Hier sind insbesondere die von der Bahn ausgehenden Immissionen aus Lärm und Erschütterung zu berücksichtigen und hinzunehmen. Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu regeln. Neben der Beachtung der notwendigen Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die eine jederzeitige Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen der Bahn ermöglichen müssen und ggf. auch mit der vorübergehenden Beanspruchung von Flächen für Baustelleneinrichtung und Baustellenzufahrt verbunden sein können, sind hier auch bei baulichen Maßnahmen die Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten. Bei Bepflanzungen sind diese so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann."

Stellungnahme vom 29.06.2010:

Über die bereits im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2009 gegebenen Anmerkungen hinaus, auf die ich vollinhaltlich verweise, werden keine weiteren Gesichtspunkte vorgetragen.

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. 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 Regellichttraum 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.

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 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. 26: Für den Fall einer geplanten Verdichtung der Baumasse im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 26 kann eine Beeinflussung der GSM-R-Funkversorgung insbesondere in Richtung Füssen nicht ausgeschlossen werden. Für den Fall einer Beeinträchtigung der GSM-R-Funkversorgung entlang des an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Marktoberdorf angrenzenden Streckenabschnittes der Strecke 5441 durch eine eventuell geplante Verdichtung der Baumasse ist der DB Netz AG das Einvernehmen der Stadt Marktoberdorf (evt. auch Obere und Untere Naturschutzbehörde) als Träger öffentlicher Belange in einem evtl. notwendigen Verfahren zum Neubau eines GSM-R-Füllsenders auf Bahngrund zuzusichern.

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 DBAG 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 (o. ä.), 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.

Bahneigene Anlagen: Bei Bebauungsplan Nr. 26 ist zu berücksichtigen, dass in Bahn-km 0.882 in Fahrtrichtung Füssen das Überwachungssignal ÜS1 für die beiden Bahnübergänge km 1.282 und km 1.610 steht. Hier ist bei der Bebauung und Begrünung darauf zu achten, dass die erforderliche Signalsicht von 300 m jederzeit gewährleistet bleibt. 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 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, 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 sind bei einem Abstand von $< 14,50$ m von parallel laufenden Straßen zur Bahnlinie einzubauen. Wegen der den betroffenen Bereich evtl. tangierenden Bahnanlagen und Leitungen ist vor Baubeginn im Rahmen einer "Spartenanfrage" die DB Services Immobilien GmbH, die DB Systel GmbH, Region Süd sowie die DB Energie GmbH, abzufragen. Das Kabelmerkblatt der Deutschen Bahn AG -Drucksache 899401- ist von der bauausführenden Firma vor Baubeginn schriftlich anzuerkennen. Auf Strafverfolgung nach StGB §§ 315, 316, 316b 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, 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 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, einzuholen. Wir bitten die o.g. Bearbeitungsnummer FRI-MÜ-I 1 Güt/TÖB 2577-2009 bei einer weiteren Beteiligung anzugeben.

Stellungnahme zur Fassung vom 26.04.2010:

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

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.

Bewuchs/Neupflanzung: Nach Paragraph 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) sind die Eisenbahnen verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Betriebssicherheit ihrer Anlagen jederzeit zu gewährleisten. Es wird deshalb auch notwendig, Maßnahmen außerhalb des Bahngeländes vorzunehmen. Bei der Bepflanzung sind Einflüsse auf die Betriebsanlagen und den Betrieb der Eisenbahn zu berücksichtigen. So ist darauf zu achten, dass eine ungehinderte Sicht auf Signale und dass der Lichtraumprofil der Strecken für die verkehrenden Züge freigehalten

wird. Nachteilige Wirkung auf den Eisenbahnbetrieb hat auch "Laub- und Nadelstreu".

Bedingungen zum Baugenehmigungsverfahren: Für die Einhaltung des Abstandes "Schienenweg - Straße" ist die Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 zu beachten. Das Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn abirrender Fahrzeuge bzw. deren Lasten ist dauerhaft mittels Schutzvorkehrungen sicher zu verhindern. Die RPS 2009 ist zu Grunde zu legen. Die Abstandsflächen nach BayBO, Art. 6 zum Bahngrund hin sind einzuhalten.

Der Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten darf nicht beeinträchtigt werden. Der Stützbe-
reich verläuft im allgemeinen 1:1,5 geneigt; er beginnt am Schotterfußpunkt 3,40 m von der
Gleisachse. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im
Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich
oder im Einflussbereich von Eisenbahnverkehrslasten grundsätzlich nicht zugestimmt wird.
Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht in geradliniger Fortsetzung
der gedachten Linie des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche. Geländeangepas-
sungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der Richtlinien 800.0130
"Streckenquerschnitte auf Erdkörper und 836 "Erdbauwerke planen ..." zulässig. Bei allen Ar-
beiten im Bereich von planfestgestellten Bahnanlagen ist das bautechnische Regelwerk der
Deutschen Bahn AG zu beachten. Insbesondere verweisen wir im Bereich von Ingenieurbauwer-
ken auf Richtlinie 804. Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn dürfen
nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung ge-
hen zu Lasten des Verursachers. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die
geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder bean-
spruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbe-
sondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von
Anlagen des Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in
Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der
Deutschen Bahn AG zu beachten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass einer Verankerung auf
Bahngrund grundsätzlich nicht zugestimmt wird. Sollte aus bautechnischen Gründen eine Ver-
ankerung auf Bahngrund erforderlich sein, so sind besondere im Einzelfall zu prüfende Aufla-
gen zu beachten.

Immobilienrelevante Angelegenheiten: Bahneigener Grundbesitz Bahngrund wird nicht über-
plant. Bahneigene Grundstücke mit besonderer Nutzung, sowie Flächen die in die Gebietsaus-
weisung einbezogen werden können, sind aus unserer Sicht nicht vorhanden.

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

Stellungnahme vom 02.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010, der Deutschen Telekom Netzproduktions GmbH, Kempten:

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 [vgl. Anlage 5.1] ersehen Sie die Lage unserer Anlagen. 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 folgendem Ansprechpartner in Verbindung: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH.

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.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der schriftlichen Stellungnahme der Schwaben Netz GmbH, Augsburg vom 21.12.2009 zum Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 und Stellungnahme vom 01.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010:

Stellungnahme vom 01.06.2010:

Für die Sicherung des Bestandes sowie des Betriebes der Erdgas-Hochdruckleitung sowie einer weiteren Erdgasleitung der Schwaben Netz GmbH wurde bereits entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Diese wurden als ausreichend erachtet. Der Bitte um weitere Beteiligung wurde, sofern erforderlich, entsprochen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der schriftlichen Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München vom 21.12.2009 zum Behördenunterrichtungs-Termin vom 12.01.2010 und Stellungnahme vom 29.06.2010, zur Fassung vom 26.04.2010 sowie Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH, München vom 11.01.2010 und Stellungnahme vom 18.06.2010, zur Fassung vom 26.04.2010:

Stellungnahme vom 29.06.2010 (Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München):

In die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurden bereits Hinweise der Deutschen Bahn aufgenommen.

Stellungnahme vom 18.06.2010 (DB Services Immobilien GmbH, München):

In die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurden bereits Hinweise der Deutschen Bahn aufgenommen. Die weiteren Ausführungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 02.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010, der Deutschen Telekom Netzproduktions GmbH, Kempten:

Die vorhandenen Telekommunikations-Kabel der Deutschen Telekom AG befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. außerhalb des Geltungsbereiches. Es wurde ein Hinweis zu Telekommunikations-Kabel in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes aufgenommen.

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

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurden keine weiteren Erschließungsstraßen geplant. Somit wurde auch an der Zugänglichkeit bzw. Anfahrbarkeit der Grundstücke keine Änderung vorgenommen, so dass sich für den Abtransport von Abfällen keine nachteiligen Änderungen ergeben werden.

2.1.3 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Stellungnahme vom 16.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010, des Kreisbrandrat für den Landkreis Ostallgäu, Markus Barnsteiner, Germaringen:

Zu oben genannten Planungen sind in Bezug auf den abwehrenden Brandschutz folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Löschwasserversorgung welche nicht an eine zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden kann, ist durch die Errichtung von Löschwasserbehältern, keinesfalls von Löschwasserteichen sicherzustellen.
2. 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.
3. 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 16.06.2010 zur Fassung vom 26.04.2010, des Kreisbrandrat für den Landkreis Ostallgäu, Markus Barnsteiner, Germaringen:

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen möglicher Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. In den Hinweisen zum Brandschutz wird 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. 26 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind, ist eine Steuerung der zukünftigen Entwicklung dieser Betriebe notwendig. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das "Gewerbegebiet zwischen der B 472 und der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen" 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. Der Stadt erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Da die Neuaufstellung bestehende Baugebiete (Misch- und Gewerbegebiete) betrifft, kommt nur der gewählte Standort in Frage.

3.2.1 Standort-Wahl:

Anderweitige Standorte:

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

3.2.2 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
Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA) und Gewerbegebiet (GE)	Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE)	Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 sind im Westen zwei Mischgebiete (MI ₁ und MI ₂), im zentralen und östlichen Bereich sind Gewerbegebiete (GE _{1,4}) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen ist eine sehr ausdifferenzierte Zonierung innerhalb des Bebauungsplanes eingearbeitet. Diese begründet 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 ² 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.
Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche	Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche	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 0,50 im Bereich der Mischgebiete (MI _{1,2}) sowie von 0,80 im Bereich der Gewerbegebiete (GE _{1,4}) befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Misch- bzw. Gewerbegebiete. Im Bestand ermöglichen sie eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen

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, Wand- und Firsthöhen (WH und FH)

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

offene Bauweise, abweichende Bauweise

Gebäude.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen im Bereich der Mischgebiete (MI₁₋₂) durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten.

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

Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Die festgesetzte offene Bauweise im Bereich der Mischgebiete (MI₁₋₂) wird nicht weiter differenziert. Sie beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich der Mischgebiete (MI₁₋₂) stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.

Die festgesetzte abweichende Bauweise im Bereich der Gewerbegebiete (GE₁₋₄) ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegrundstücke sowohl eine geschlossene Bebauung bis 120,00 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.

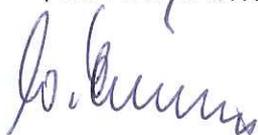
Marktoberdorf, den

.....
(Bürgermeister)

Planer:

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

Marktoberdorf, den 02.09.2010



.....
(Bürgermeister)

Planer:



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

Büro Sieber, Lindau (B)