



Stadt Marktoberdorf
8. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe-
und Industriegebiet Marktoberdorf-West"

Vorbemerkungen

Dieses Dokument stellt das Original des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung der 8. Änderung dar. Es enthält nach dem Grundsatz der Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle Inhalte des *rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung der 6. Änderung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006 bzw. in der Fassung der 7. Änderung vom 10.07.2008, redaktionell ergänzt am 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 20.10.2008 (kursiv)* und die geänderten und ergänzenden Inhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung vom 17.08.2012. Durch die redaktionelle Zusammenführung der nun geänderten Planinhalte und der unverändert verbindlichen Planinhalte kann eine Bewertung der Zulässigkeit zukünftiger Anträge in diesem Bereich komplett auf dieses Dokument gestützt werden.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	<i>Rechtsgrundlagen (zur Fassung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006)</i>	5
2	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	6
3	Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" (in der Fassung der 6. Änderung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006 bzw. in der Fassung der 7. Änderung vom 10.07.2008, redaktionell ergänzt am 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 20.10.2008), die durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" aufgehoben werden	7
4	<i>Planungsrechtliche Festsetzungen (der Fassung der 6. Änderung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006 bzw. der Fassung der 7. Änderung vom 10.07.2008, redaktionell ergänzt am 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 20.10.2008)</i>	8
5	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	12
6	<i>Bauordnungsrechtliche Vorschriften mit Zeichenerklärung (der Fassung der 6. Änderung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006)</i>	18
7	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	19
8	<i>Hinweise (der Fassung der 6. Änderung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006)</i>	20
9	Hinweise und Zeichenerklärung (zur Fassung der 8. Änderung vom 17.08.2012)	21
10	Satzung	25
11	Begründung – Städtebaulicher Teil (zur Fassung der 8. Änderung vom 17.08.2012)	27
12	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (zur Fassung der 8. Änderung vom 17.08.2012)	40
13	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil (zur Fassung der 8. Änderung vom 17.08.2012)	59
14	Begründung – Sonstiges (zur Fassung der 8. Änderung vom 17.08.2012)	61
15	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	72
16	Begründung – Bilddokumentation	73

1 *Rechtsgrundlagen (zur Fassung vom 24.07.2006,
rechtsverbindlich seit 14.08.2006)*

- 1.1 *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 1.2 *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124)
- 1.3 *Planzeichenverordnung* (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 1.4 *Bayerische Bauordnung* (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-1)

2 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte**

- 2.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 2.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 2.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 2.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689)
- 2.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30)
- 2.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- 2.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)
- 2.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

3

Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes Nr.33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" (in der Fassung der 6. Änderung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006 bzw. in der Fassung der 7. Änderung vom 10.07.2008, redaktionell ergänzt am 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 20.10.2008), die durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr.33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" aufgehoben werden

- 3.1 **Aufgehobene planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West"**
- Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze (§3 Maß der baulichen Nutzung)
 - Baulinien (§4 Bauweise, Baugrenzen)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (nur Planeintrag)
- 3.2 **Aufgehobene bauordnungsrechtliche Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West"**
- Dachneigung (5.1)
 - Farbgebung der Dächer (5.1)
 - Baustoffe für Bedachungen (5.2)
 - Fassadengestaltung (5.3)
 - Beleuchtung von Gebäuden (5.7)

Planungsrechtliche Festsetzungen (der Fassung der 6. Änderung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006 bzw. der Fassung der 7. Änderung vom 10.07.2008, redaktionell ergänzt am 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 20.10.2008)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Anlagen nach den Ziffern 8.1, 8.2, 8.3 und 8.5 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) in der Fassung vom 20.06.2005 ausgeschlossen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen GRZ 0,70 gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

3.2 Angaben über die Firsthöhe (in Metern) beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der anliegenden Erschließungsstraße. FH 10,00m

3.3 Die festgesetzte Firsthöhe gilt als Höhe auch für Silo- und andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbegebietes bzw. dessen Produktion begründet ist.

§ 4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

4.1 Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise. 0

4.2 Ebenso gelten die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO.



§ 6 Höhenlage der Gebäude

6.1 Der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) darf höchstens 0,40 m über der jeweiligen Erschließungsstraße Fahrbahnrand liegen (gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront). Bei Gebäuden, die höher als die Straße liegen, gilt als Ausgangspunkt das natürliche Gelände, gemessen an der Gebäudemitte jeweils an der Hangseite. [Für Gebäude mit Laderampen oder vergleichbaren betrieblichen

Erfordernissen darf das Maß bis zu 1,20 m betragen.]

[Hinweis: Die Bestimmung in eckigen Klammern gilt nur im Geltungsbereich der 7. Änderung in der Fassung vom 10.07.2008, redaktionell ergänzt am 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 20.10.2008]

§ 7 Flächen für Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 7.1 *Alle Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Dies gilt auch für Stellplätze, ausgenommen, sie werden als wassergebundene Decke mit Rasenstreifen ausgeführt.*

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



Straßenbegrenzungslinie

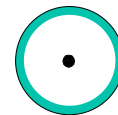


- 9.1 *Im GI und GE sind alle Grundstückszufahrten als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten je 6,0 m Breite, bei nur einer Zufahrt von 7,0 m Breite zugelassen. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet, sondern muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.*
- 9.2 *Sämtliches anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.*
- 9.3 *Stellplätze sind in wassergebundener Form und Höfe in Pflaster bzw. Splitt auszuführen.*

§ 10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB) 10.1 *Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.*

§ 11 Grün-
flächen (§ 9
Abs. 1 Nr. 15
und 25
BauGB)

Bestehender Baum zu erhalten



11.1 *Die Gestaltung der Außenanlagen ist fachgerecht in einem Lageplan darzustellen.*

11.2 *Private Grünflächen sind nach Maßgabe der Gestaltungsfestsetzungen für private Grünflächen [siehe Anhang] anzulegen und zu unterhalten. Bei Parzellenaufteilungen sind Grundstücke mit einem 3,0 m breiten Grünstreifen abzugrenzen, sofern sie nicht an eine im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche angrenzen.*

11.3 *Öffentliche Grünflächen sind nach Maßgabe der Gestaltungsfestsetzungen Grünzone A bis J anzulegen und zu unterhalten. [siehe Anhang]*

A—J

11.4 *Hinweis Pflanzenauswahl*

Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche

Cornus sanguinea, Hartriegel

Corylus avellana, Haselnuss

Crataegus monogyna, Weißdorn

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare, Liguster

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Prunus spinosa, Schlehdorn

Rosa canina, Hundsrose

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Bäume, I. Ordnung:

Acer plantanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Fagus sylvatica, Rotbuche

Fraxinus excelsior, Esche

Picea abies, Rottfichte

Quercus robur, Stieleiche

Tilia cordata, Winterlinde

Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume, II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn

Betula pendula, Birke

Carpinus betulus, Hainbuche

Prunus avium, Vogelkirsche

Salix caprea, Kätzchenweide

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sorbus torminalis, Mehlsbeere

11.5 Auf den Einzelgrundstücken sind mindestens 5 Bäume I. Ordnung pro 2.000 m² zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis Pflanzenauswahl, der Mindeststammumfang beträgt bei Einzelbäumen 16/18 cm Stammumfang.

§ 12 Immissionsschutz 12.2 Bei Wohnungen in den Gewerbegebieten dürfen bis zu einer Entfernung von 50 m von der Mitte der B 472 die Ruheräume und Kinderzimmer nicht zur Straßenseite orientiert werden. Dies gilt nicht, wenn durch vorgelagerte gewerbliche Bauten ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.

Gewerbegebiet

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

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

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Industriegebiet

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerks- und Industriebetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen bzw. industriellen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt und die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Einzelhandel nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden

und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

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

5.3 Emissions-Kontingente

Für die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet und Industriegebiet ausgewiesenen Flächen werden die in der Planzeichnung angegebenen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WT} tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und L_{WN} nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)) in dB(A) pro m^2 festgesetzt. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten die angegebenen Werte je m^2 Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Für alle innerhalb der Gewerbegebiete und Industriegebiete zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag (auch bei Nutzungsänderungen) ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schallleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schallausbreitungsrechnung nach DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987, ebenes Gelände, keine Abschirmung auf dem Schallausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe: 2,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände

maßgebliche Immissionsorte: Fl.-Nrn. 144/12, 151/1 und 1233 der Gemarkung Geisenried sowie Fl.-Nrn. 259/1, 694, 717 und 723/11 der Gemarkung Thalhofen an der Wertach jeweils 1. Obergeschoß (relative Höhe: 5,60 m über Gelände).

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

5.4 **Höhe von Werbeanlagen**

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

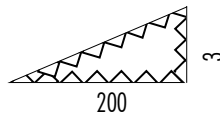
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

5.5 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 175,00 m betragen (jegliche Richtung).

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

5.6

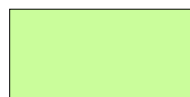


Sichtdreieck; innerhalb der Fläche sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über Oberkante Straße unzulässig. Ausnahmsweise sind einzelne Bäume (Hochstämme mit Kronenansatz über 3,50 m) zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

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

5.7



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

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

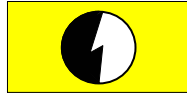
5.8



Einzelner **LKW-Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche

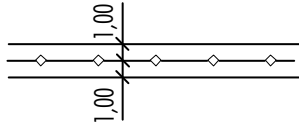
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

5.9



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

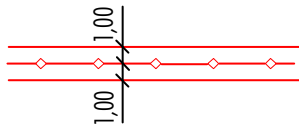
5.10



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Erdkabel der VWEW mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.11



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.12



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Erdgasleitung der Erdgas Schwaben GmbH mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.



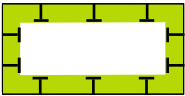
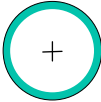
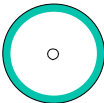

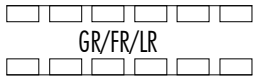
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.13 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**

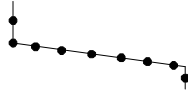
In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 5.14  Öffentliche **Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.15  Private **Grünfläche als Extensivgrünland**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.16  Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;**
Die Flächen sind als Extensivgrünland zu bewirtschaften bzw. zu pflegen (keine Düngung, max. zweimalige Mahd pro Jahr bzw. extensive Beweidung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.17  **Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort (um max. 3,00 m verschiebbar); zulässige Arten siehe Pflanzenauswahl.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.18  **Zu pflanzender Baum**, variabler Standort auf der jeweiligen Grünfläche; zulässige Arten siehe Pflanzenauswahl.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.19  **Zu pflanzender Baum**, verbindlicher Standort (um max. 3,00 m verschiebbar); es sind ausschließlich Winterlinden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von 18 cm-20 cm zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 5.20  **Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht** zu Gunsten der Stadt Marktoberdorf zur Wartung des bestehenden Kanals
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.21



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

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


5.22



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West"

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" (Fassung vom 06.05.1991, rechtsverbindlich seit 03.04.1992) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

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

§5 Gestaltung 5.8 Entlang der B 472 sind nur Sammelwerbeanlagen an den dafür festge- 
(Art. 91 Bay-
BO) setzten Stellen zugelassen.

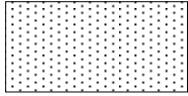
§8 Freiflä- 8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
chengestal-
tung
a) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.
b) Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§11 Einfrie- 11.6 Innerhalb des Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen ent-
dungen lang der öffentlichen Straßen nur Zäune an den in den Gestaltungsfest-
(Art. 91 (1) setzungen (A bis J) festgesetzten Stellen aus Maschendraht bzw. Draht-
Nr. 4 BayBO) gitter zwischen senkrechten Stahlsäulen angebracht werden. Die Ge-
samthöhe darf 2,0m nicht übersteigen. Die Zäune an den seitlichen und
rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen auch aus Maschendraht und
Stahlsäulen bestehen. Borddielen oder Sockel dürfen eine Höhe von
10 cm nicht überschreiten. Mauern als Einfriedung sind nicht erlaubt.

7		Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
7.1	Inkraftsetzung der Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO). (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
7.2	Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben	Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig. (Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
7.3	Werbeanlagen in den Baugebieten	Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m ² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich und indirekt erfolgen (kein Blinken etc., nicht hinterleuchtet). (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

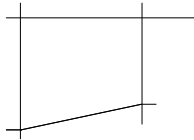
- § 13 Hinweise*
- 13.1 Die privaten Grünflächen sind landschaftsgestalterisch zu behandeln und zu unterhalten.*
- 13.2 Bei der Anlage von Parkplätzen sind möglichst schmale Fahrtrassen vorzusehen.*
- 13.3 Die Möglichkeit der Fassaden- und Dachbegrünung ist zu prüfen und wenn technisch möglich zu verwirklichen.*

9.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

9.2



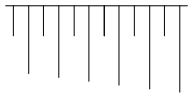
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

9.3

1244

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung);

9.4



Vorhandene Böschung (siehe Planzeichnung);

9.5

Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

9.6

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der größte Teil des für die vorliegende 8. Bebauungsplan-Änderung benötigten naturschutzrechtlichen Ausgleichs (4.769 m²) wird durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Fa. Hubert Schmid erbracht (Vernässungsmaßnahmen auf der Fl.-Nr. 1162/45 der Gemarkung Bernbach). Der verbleibende Teil in Höhe von 620 m² erfolgt durch Abbuchung einer noch auf dem Ökokonto der Stadt Marktoberdorf befindlichen Fläche im Bereich "Hintermoos" nordöstlich Unterthिंगau (Teilfläche der Fl.-Nr. 705 der Gemarkung Geisenried). Mit dieser Zuordnung sind praktisch alle Flächen im Bereich "Hintermoos" aus dem städtischen Ökokonto abgebucht.

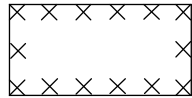
9.7



Abwasserkanal

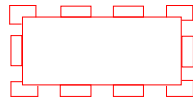
Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Abwasserkanal der Stadt Marktoberdorf (siehe Planzeichnung);

9.8



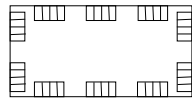
Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Altlastenverdachtsfläche - Altablagerung in einer ehemaligen Kiesgrube (Katasternummer 77700113 des Bodenschutzkatasters) (siehe Planzeichnung); Die vorhandenen Grundwassermessstellen BK1 und BK2 sind in 2-jährigem Rhythmus zu beproben.

9.9



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Marktoberdorf (siehe Planzeichnung);

9.10



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Biotope im Sinne des Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

9.11 **Versickerung von Niederschlagswasser**

Nicht flächenhaft sickerefähiges Niederschlagswasser ist entsprechend der DWA-Merkblätter M 153 und A 138 durch Reinigungseinrichtungen vorzuklären.

9.12 **Bau-Beschränkungszone**

Im Bereich zwischen 20 m und 40 m Entfernung zur B 472 besteht eine Bau-Beschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Bundesstraße beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Bundesstraßen-Grund) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft. Bei den Einzelgenehmigungsverfahren ist eine Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Kempten erforderlich (gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO).

Auf das Verbot Werbeanlagen auf freier Strecke zu errichten gem. § 33 StVO wird hingewiesen.

9.13 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

9.14 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist

mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

9.15 Plangenaugigkeit

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

9.16 Urheberrecht

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in öffentlicher Sitzung am 01.10.2012 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 17.08.2012.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 17.08.2012 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten der 6. Änderung (in der Fassung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006) sowie der 7. Änderung (in der Fassung vom 10.07.2008, redaktionell geändert am 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 20.10.2008). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wird die Begründung vom 17.08.2012 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

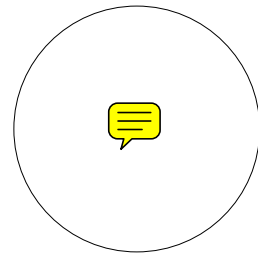
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den

.....
(Hr. Himmer, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

11.1 Allgemeine Angaben**11.1.1 Zusammenfassung**

- 11.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".
- 11.1.1.2 Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wird das für die Stadt Marktoberdorf erarbeitete Zentrenkonzept mit gesamtstädtischem Standortkonzept für Einzelhandel umgesetzt. Des Weiteren werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geprüft und überarbeitet, um den aktuellen Anforderungen moderner Gewerbe- und Industriegebiet Rechnung zu tragen.
- 11.1.1.3 Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes, da der überwiegende Teil des Bebauungsplanes bereits umgesetzt worden ist. Dieses Dokument stellt das Original des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung der 8. Änderung dar. Es enthält nach dem Grundsatz der Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung der 6. Änderung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006 bzw. in der Fassung der 7. Änderung vom 10.07.2008, redaktionell ergänzt am 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 20.10.2008 (kursiv) und die geänderten und ergänzten Inhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung vom 17.08.2012.

11.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 11.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen der Stadt Marktoberdorf, westlich des Ortsteiles Thalhofen a.d. Wertach. Der Planungsbereich umfasst die Flächen des bereits überwiegend bebauten Gewerbe- und Industriegebietes Marktoberdorf-West", welches durch den z.T. bestehenden Siemensring, Röntgenring sowie die Einsteinstraße ausgehend von der im Süden gelegenen B 472 erschlossen wird. Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flächen der B 472 im Süden, im Norden, Westen und Osten wird der Geltungsbereich durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.
- 11.1.2.2 Der Geltungsbereich der 8. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.
- 11.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 149 (Teilfläche), 149/1

(Teilfläche), 1129/6 (Teilfläche), 1129/7, 1228, 1228/1, 1228/2, 1228/3, 1229/1, 1229/2, 1229/3, 1229/4, 1230 (Teilfläche), 1230/1, 1230/2, 1230/3, 1230/4, 1230/5, 1230/6, 1239 (Teilfläche), 1242 (Teilfläche), 1243/1, 1244, 1244/3, 1244/4, 1244/5, 1244/6, 1244/8, 1244/9, 1244/11, 1244/12, 1244/13, 1244/14, 1244/17, 1245, 1246 (Teilfläche), 1255, 1255/1, 1255/2, 1255/3, 1255/4, 1255/5, 1255/6, 1256, 1256/2, 1256/3, 1256/4, 1256/5, 1256/6, 1256/8, 1256/9, 1257, 1257/1, 1257/2, 1257/3, 1258, 1258/1, 1258/3, 1258/4, 1258/5, 1258/6, 1258/7, 1258/8, 1258/9, 1258/10 (alle Gemarkung Geisenried), 690/3 (Teilfläche) (Gemarkung Thalhofen a.d. Wertach).

11.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

11.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

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

11.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ eben.

11.2.2 Erfordernis der Planung

11.2.2.1 Die Stadt Marktoberdorf plant Maßnahmen, die die Stärkung der Innenstadt zum Ziel haben, und die durch die Städtebauförderung unterstützt werden. In diesem Rahmen wurde für die Stadt Marktoberdorf ein Zentrenkonzept erarbeitet, welches sich mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet befasst und ein gesamtstädtisches Standortkonzept für den Einzelhandel umfasst. Die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Marktoberdorf soll entsprechend der Vorgaben des Zentrenkonzeptes gesteuert werden. Da durch die bislang getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können, ist eine Steuerung der zukünftigen Entwicklung dieser Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

11.2.2.2 Gleichzeitig werden im Rahmen der 8. Änderung die ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" geprüft und überarbeitet. So kann den Anforderungen moderner Gewerbe- bzw. Industriebetriebe Rechnung getragen werden.

11.2.2.3 Ebenfalls wird durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" die durch den Bebauungsplan festgesetzte und noch nicht umgesetzte Er-

schließungsstraße im Bereich der Einsteinstraße sowie der Fortführung der Ortsverbindungsstraße in Richtung Hattenhofen geändert. Der vorgesehene Wendekreis wird in seinem Umfang reduziert, die Ortsverbindungsstraße verbleibt im Bereich der bestehenden Straße, so dass der zentrale nördliche Bereich des Bebauungsplanes durch die 8. Änderung neu überplant wird.

11.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

11.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Erfordernisse des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- A I 1.1 (Z) Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
- A I 1.1 (Z) In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
- A I 1.3/ (Z) Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"
Strukturkarte
- A I 2.4 (Z) Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A I 4.4.1 (Z) Bei der zentralörtlichen Versorgung soll ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard in zumutbarer Entfernung geschaffen und vorgehalten werden.
- A II 1.3 (Z) Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
- A II 2.1.1 (Z) Zentrale Orte sollen
 - als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,

- als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
 - die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
 - mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
 - kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
 - die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen
- A II 2.1.2.1 (Z) Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden.
 - A II 2.1.2.2 (Z) Die Sicherstellung und der Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen sollen an der Tragfähigkeit des Verflechtungsbereichs des Zentralen Ortes bemessen werden. Im ländlichen Raum soll der Bereitstellung einer dauerhaften wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen eingeräumt werden.
 - A II 2.1.2.4 (Z) Die Versorgungseinrichtungen der Zentralen Orte sollen in der Regel in deren Versorgungs- und Siedlungskern realisiert werden.
 - A II 2.1.3.2/ (Z) Bestimmung der Stadt Marktoberdorf als Mittelzentrum
Strukturkarte
 - A II 2.1.7 (Z) Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. [...] Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.
 - A II 3/ (Z) Entwicklungsachse Kempten (Allgäu)-München; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
Strukturkarte
 - B II 1.1.3.1 (Z) Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Bran-

chen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.

- B II 1.2.1.1 (Z) Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.
- B II 1.2.1.1 (G) Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben unterschiedlicher Größen anzustreben. Der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln kommt besondere Bedeutung zu.
- B II 1.2.1.1 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- B II 1.2.1.2 (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen [...] ausgewiesen werden. Soweit Einzelhandelsgroßprojekte ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, kommen auch Kleinzentren und nichtzentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und sie dem ländlichen Raum angehören. Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. [...]
- B II 1.2.1.2 (Z) Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen
 - innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, bei
 - a) Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich, bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich im Gemeindegebiet,
 - b) Waren des sonstigen Bedarfs
 - für die ersten 100.000 Einwohner höchstens 30 v. H.,
 - für die 100.000 übersteigenden Einwohner höchstens 15 v. H., in den Oberzentren München, Nürnberg, Augsburg und Würzburg höchstens 10 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im jeweiligen Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels,

- nicht innenstadtrelevante Sortimente verkauft werden, höchstens 25 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens

abschöpfen. In Fällen des Abs. 1 Satz 2 können in Abweichung von Abs. 3 Satz 2, erstes Tired, Buchst. a Einzelhandelsgroßprojekte die Mindestbetriebsgröße erreichen.

- B II 1.2.1.2 (Z) In den geeigneten Zentralen Orten der Stadt- und Umlandbereiche (Anhänge 2 und 3) kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung einer engen städtebaulichen, räumlich-funktionalen und verkehrsmäßigen Verflechtung mit der Kernstadt bei innenstadtrelevanten Sortimenten von Waren des sonstigen Bedarfs zusätzlich bis zu einer Obergrenze von 15 v. H. auf die nach Abs. 2 Satz 2, erstes Tired, Buchst. b maßgebliche Kaufkraft der Kernstadt zurückgegriffen werden. Die Höhe der jeweils zulässigen Rückgriffsquote bemisst sich danach, ob der geeignete Zentrale Ort in den Stadt- und Umlandbereichen
 - der Verdichtungsräume München, Nürnberg/Fürth/Erlangen, Augsburg, Würzburg,
 - der sonstigen Verdichtungsräume oder
 - im ländlichen Raum

liegt. Unbeschadet dessen, kann bei Erscheinungsformen des großflächigen Einzelhandels, in denen das innenstadtrelevante Randsortiment von Waren des sonstigen Bedarfs einen generell notwendigen Bestandteil des Gesamtsortiments darstellt, die Obergrenze der Rückgriffsquote ausgeschöpft werden.

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete und deren Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen soll in diesen Gebieten das Zielabweichungsverfahren bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarstaaten flexibel gehandhabt werden.

- B II 1.2.1.4 (G) Der Bereitstellung geeigneter Flächen für die Neuansiedlung und Verlagerung von Großhandelsbetrieben in verkehrsgünstiger Lage kommt besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt auch für die Schaffung der Voraussetzungen für Großhandelszentren an verkehrlich geeigneten Standorten.
- B II 2.1 (Z) Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert

werden.

- B II 4.1 (Z) In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.
- B VI 1.5 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...] Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für
 - besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen und
 - Fluss- und Seeuferbereiche, die ökologisch oder für das Landschaftsbild wertvoll oder der Allgemeinheit für Erholungszwecke vorzubehalten sind.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

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

- B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 2.1.1 (Z) Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.
- B II 2.1.2 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Ein-

zelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

- 11.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 11.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" westlich von "Weiblethofen" und "Ennenhofen" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.
- 11.2.3.5 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.04.2002). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Industriegebietsflächen (GI) bzw. als Gewerbegebietsflächen (GE) dargestellt. Nach Westen, Norden und Osten sind im Übergang zur freien Landschaft jeweils Grünflächen dargestellt. Da durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin ein Gewerbegebiet (GE) im Osten sowie Industriegebiete (GI) im übrigen Planungsgebiet ausgewiesen werden, stimmen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes weiterhin über. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit erfüllt.
- 11.2.3.6 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan sieht keine weiteren Darstellungen vor.
- 11.2.3.7 Da es sich um eine Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Stadtgebietes diskutiert und abgewogen.
- 11.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 11.2.3.9 Die Stadt Marktoberdorf hat zur Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes und zur gutachterlichen Erarbeitung eines gesamtstädtischen Standortkonzeptes des Einzelhandels ein Zentrenkonzept in Auftrag gegeben. Dieses liegt in der Fassung vom 29.10.2009 vor und dient als Grundlage für eine effiziente und zugleich den Bedürfnissen der Stadt entsprechende bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsbetrieben. Es trifft als Standortkonzept des Einzelhandels nach gutachterlicher Bewertung Festlegungen zur Zuläs-

sigkeit von Einzelhandelsnutzungen differenziert nach Teilräumen des Stadtgebietes. Dabei wird auch eine, auf die konkrete Situation der Stadt zugeschnittene Abgrenzung von "zentrenrelevanten", "nicht zentrenrelevanten" und "nahversorgungsrelevanten Sortimenten" vorgenommen.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 ist als "dezentraler Standortbereich" und näher als "Randzone des Einzelhandels" definiert.

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

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich im Bereich, der als sonstiges Stadtgebiet markiert ist. Diesem wurde keine besondere Funktion bezüglich des Einzelhandels zugewiesen. Es ist daher als "Randzone des Einzelhandels" dargestellt. Hier sind unter der Maßgabe der für die dezentralen Standortbereiche festgelegten Kriterien lediglich "nicht zentrenrelevante Sortimente" zulässig, eine Flächenausweisung sollte jedoch nur erfolgen, wenn keine Möglichkeit der Unterbringung innerhalb der "zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszonen" besteht.

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

11.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 11.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch die Aufnahme von einzelhandelsbezogenen Themen in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Entwicklung des Einzelhandels im Sinne des Zentrenkonzeptes zu steuern. Darüber hinaus werden dem Bestand gewisse Erweiterungsspielräume eingeräumt. Des Weiteren werden die bislang getroffenen Festsetzungen überprüft und an die aktuellen Anforderungen angepasst.
- 11.2.4.2 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.
- 11.2.4.3 Die Systematik der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 11.2.4.4 Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes, da der überwiegende Teil

des Bebauungsplanes bereits umgesetzt worden ist. Dieses Dokument stellt das Original des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung der 8. Änderung dar. Es enthält nach dem Grundsatz der Planklarheit und der inhaltlichen Bestimmtheit alle Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung der 6. Änderung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006 bzw. in der Fassung der 7. Änderung vom 10.07.2008, redaktionell ergänzt am 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 20.10.2008 (kursiv) und die geänderten und ergänzten Inhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung vom 17.08.2012. Durch die redaktionelle Zusammenführung der nun geänderten Planinhalte und der unverändert verbindlichen Planinhalte kann eine Bewertung der Zulässigkeit zukünftiger Anträge in diesem Bereich komplett auf dieses Dokument gestützt werden. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" stellt damit ein unabhängiges Planwerk dar.

- 11.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Um die Übersichtlichkeit zu wahren ist der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ein Gliederungspunkt vorangestellt, der diejenigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung der 6. Änderung vom 24.07.2006, rechtsverbindlich seit 14.08.2006 bzw. in der Fassung der 7. Änderung vom 10.07.2008, redaktionell ergänzt am 29.09.2008, rechtsverbindlich seit 20.10.2008 benennt, die im Zuge der Bebauungsplanänderung aufgehoben werden.

11.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

11.3.1 Stand vor der Änderung

- 11.3.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" setzt als Art der baulichen Nutzung im östlichen Planungsgebiet ein Gewerbegebiet (GE), im übrigen Bereich ein Industriegebiet (GI) fest. Im Gewerbegebiet (GE) sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Im Industriegebiet (GI) sind die Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Weiterhin sind im Gewerbe- sowie Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs ausgeschlossen. Von der Regelung ausgenommen sind Kioske und Ladengeschäfte bis 150,0 m², wenn sie der Deckung des Bedarfs der im Bebauungsplangebiet Beschäftigten dienen. Andere Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Errichtung von Großhandels-Fachmärkten bis 2.000 m² Nutzfläche ist zulässig, wenn dort kein Verkauf an Endverbraucher stattfindet. Im Westen ist ein extensiv genutztes Grünland im Bereich des Hanges festgesetzt.

- 11.3.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzah-

len sowie der maximalen Firsthöhe bestimmt.

- 11.3.1.3 Als Bauweise ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise) festgesetzt.

11.3.2 Inhalt der Änderung

- 11.3.2.1 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden durch die 8. Änderung innerhalb der Baugebiete Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel, der sich auf die konkreten handwerklichen Leistungen des einzelnen Betriebes bezieht, werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Hierdurch werden die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, bezogen auf die Steuerung des Einzelhandels, wie im Zentrenkonzept definiert, bauleitplanerisch umgesetzt. Gleichzeitig werden den Gewerbetreibenden ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten auch bezüglich untergeordneten und betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen offen gehalten. Bestehende Einzelhandelsnutzungen werden nicht näher betrachtet und somit auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandsschutzes beschränkt. Hierdurch erfolgt eine sehr konsequente Umsetzung der Steuerungsziele des Zentrenkonzepts, was negative Auswirkungen, insbesondere auf die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen vermeidet, ohne bestehend bzw. entstehende gewerbliche und industrielle Nutzungen unverhältnismäßig einzuschränken.
- Für das Gewerbegebiet (GE) und das Industriegebiet (GI) werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (so genannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen nicht die an der Zufahrt zum Gewerbe- und Industriegebiet angebrachten Hinweistafeln auf die im Gebiet angesiedelten Gewerbe- und Industriebetriebe, sondern Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 bzw. des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Der Ausschluss erfolgt, um zu vermeiden, dass durch die "Fremdwerbung" zusätzlich zur Eigenwerbung der bestehenden und entsprechenden Betriebe eine Häufung von Werbeanlagen entsteht. Da das grundsätzliche Ziel einer Außenwerbung in der Erregung von Aufmerksamkeit besteht und die Anlage folglich einer auffallenden Gestaltung bedarf, wären bei einer Häufung solcher Anlagen nicht nur Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu befürchten, sondern auch des städtebaulichen Umfeldes sowie negative Auswirkungen auf die touristische Attraktivität der Stadt. Diese sollen durch die Beschränkung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO der Werbeanlagen auf Eigenwerbung minimiert werden.

- 11.3.2.2 Für den Bereich nördlich der Ortsverbindungsstraße Richtung Hattenhofen wird im Bereich der Fl.-Nrn. 1230/2 und 1230/6 ebenfalls ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Gleiches gilt für die bislang als Grünzüge festgesetzten Bereiche der Fl.-Nrn. 1229/3 und 1244/8. Die festgesetzten

überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden in diesen Bereichen ebenfalls angepasst. Das Industriegebiet (GI) wird weiterhin nach Westen hin im Bereich des bislang festgesetzten extensiv genutzten Grünlandes vergrößert (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1129/6 und 1229/4).

- 11.3.2.3 Für den westlichen Bereich des Industriegebietes (GI) wird im Bereich der Fl.-Nrn. 1229/1, 1129/7 und 1229/3 die maximale Firsthöhe auf 14,00 m heraufgesetzt und somit an die nördlich angrenzende Festsetzung angepasst. Da auch auf den östlich angrenzenden Flächen eine maximale Firsthöhe von 14,00 m vorgesehen ist, erscheint die nun festgesetzte Firsthöhe angemessen. Im südwestlichen Bereich entlang der B 472 wird die Beschränkung der Firsthöhe auf 10,00 m beibehalten um eine Abstufung der Gebäude zur freien Landschaft zu gewährleisten.
- 11.3.2.4 Die Höhe von Werbeanlagen wird auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt, um zusätzliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des städtebaulichen Umfeldes zu vermeiden.
- 11.3.2.5 Für die als Industriegebiet (GI) festgesetzten Flächen, mit Ausnahme des Industriegebietes nördlich der Ortsverbindungsstraße Richtung Hattenhofen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise lässt sowohl eine geschlossene Bebauung bis zu 175,00 m Länge zu, ermöglicht jedoch auch alternativ eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Dies bringt den unterschiedlichen gewerblichen Erfordernissen eine ausreichende Flexibilität entgegen. Dem Bestand wird dabei eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt.
- 11.3.2.6 Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl wird aufgehoben, da kein solcher Regelungsbedarf mehr gesehen wird. Durch die weiterhin getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird das verträgliche Maß der baulichen Nutzung bereits hinreichend geregelt. Darüber hinaus wird die Festsetzung von Baulinien aufgehoben, da im Bebauungsplan keine solche Regelung vorgenommen wurde.

11.3.3 Infrastruktur

- 11.3.3.1 Die im Bereich nordwestlich des Wendekreises der Einsteinstraße sowie entlang des Siemensrings bestehenden Trafostationen werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt.
- 11.3.3.2 Die bislang festgesetzte 20-kV-Freileitung wurde zwischenzeitlich verkabelt. Somit erfolgt die Festsetzung dieser unterirdischen 20-kV-Leitung der LEW mit Festsetzung eines Leitungsrechts zu Gunsten des Versorgungsträgers. An der Festsetzung des Erdkabels der VWEW wird festgehalten. Gleiches gilt für die Erdgasleitung der Erdgas Schwaben.
- 11.3.3.3 Im Bereich der Fl.-Nr. 1244/8, für den nun ein Industriegebiet (GI) festgesetzt ist, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Marktoberdorf festgesetzt, welches der Wartung und somit der Sicherung des bestehenden Kanals dient.

11.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 11.3.4.1 Die Dimensionierung des Wendekreises der Einsteinstraße wird zurückgenommen. Der Durchmesser von 30,00 m erlaubt weiterhin ein uneingeschränktes Befahren mit LKW.
- 11.3.4.2 Die Fortführung der Einsteinstraße Richtung Hattenhofen wird auf die Trasse der bestehenden Straße zurückgenommen. Die Festsetzung der Verkehrsfläche sieht eine Verbreiterung der Fahrbahn vor, des Weiteren sind Flächen für die Anlage eines von der Fahrbahn abgesetzten Fuß- und Radweges festgesetzt.
- 11.3.4.3 Die bislang in der Planzeichnung lediglich aufgezeigten LKW-Stellplätze entlang der Einsteinstraße werden durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche als Begleitfläche mit einzelnen LKW-Stellplätzen verbindlich festgesetzt. Für den ruhenden LKW-Verkehr sind an dieser Stelle des Gewerbe- und Industriegebietes Stellplätze zwingend erforderlich, da sonst die Straßenflächen durch parkende LKW zu stark verengt werden.
- 11.3.4.4 Im Bereich der Sichtdreiecke wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von hochstämmigen Bäumen auf einen Kronenansatz über 3,50 m erhöht, um eine uneingeschränkte Sicht auch für LKW-Fahrer zur gewährleisten.

12.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)

12.1.1.1 Die 8. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes dient dazu, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an das für die Stadt Marktoberdorf erarbeitete Zentrenkonzept mit dem darin enthaltenen gesamtstädtischen Standortkonzept für den Einzelhandel anzupassen. Bislang können im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Deren zukünftige Entwicklung soll jedoch entsprechend der Vorgaben des Zentrenkonzeptes gesteuert werden.

12.1.1.2 Gleichzeitig werden im Rahmen der 8. Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft und überarbeitet, um den Anforderungen moderner Gewerbe- bzw. Industriebetriebe Rechnung zu tragen. Zudem werden im nördlichen Plangebiet festgesetzte und bisher nur teilweise umgesetzte Verkehrsflächen (Wendekreis und Straße nach Hattenhofen) an den Bestand vor Ort und die aktuellen Planungen angepasst. Durch eine geringfügige Erweiterung der festgesetzten Bauflächen innerhalb des Plangebietes verkleinern sich die festgesetzten Grünflächen.

12.1.1.3 Das Plangebiet liegt etwa 3 km westlich des Stadtkerns von Marktoberdorf nördlich der Bundesstraße B 472 ("Brückenstraße") zwischen Geisenried etwa 1 km im Westen und Hattenhofen etwa 1 km im Nordosten. Südlich der B 472 befindet sich ein großes, teils als Wasserfläche ausgebildetes Kiesgrubenareal, südöstlich und östlich verläuft die in Schleifen nordwärts fließende Wertach mit begleitendem Gehölzsaum, im Norden schließt ein größtenteils bewaldetes Kuppenmoor an das Plangebiet an, nordwestlich und nordöstlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Das Plangebiet selbst ist fast vollständig bebaut und wird gewerblich genutzt.

12.1.1.4 Der Regionalplan stellt entlang des östlich verlaufenden Flusses das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" dar. Dieses ist von der Planung nicht berührt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf werden die überplanten Flächen überwiegend als Industriegebietsflächen (GI) bzw. als Gewerbegebietsflächen (GE) dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt nach Westen, Norden und Osten im Übergang zur freien Landschaft jeweils Grünflächen dar.

12.1.1.5 Für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-

West" ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu erstellen.

12.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die Verkleinerung der Grünflächen im Plangebiet beträgt 5.389 m². Er wird zum größten Teil durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Fa. Hubert Schmid erbracht (Teil der Fl.-Nr. 1162/45 der Gemarkung Bernbach). Ein kleiner Teil des Ausgleichs erfolgt durch Abbuchung von 620 m² vom Ökokonto der Stadt Marktoberdorf (Restfläche im Bereich "Hintermoos").

12.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 58,43 ha, davon sind 1,70 ha Gewerbe- und 42,72 ha Industriegebiet, 4,22 ha Verkehrsflächen und 9,79 ha Grünflächen. Der Flächenbedarf muss jedoch unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht und der Bereich größtenteils schon bebaut ist.

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

12.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Im Westen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Gebiet um den Elbsee, Gde. Aitrang" (Nr. OAL-02). Hier schließt in einer Entfernung von etwa 2,5 km im Nordwesten das FFH-Gebiet "Elbsee" (Nr. 8229-301) an.
- Im Bereich des Moores im Norden befindet sich das gem. Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotop "Ehemaliger Torfstrich NO Geisenried" (Nr. 8229-0024-001). Weitere Biotope liegen im Südosten und Osten entlang der Wertach ("Weichholzaue, Erlenaufforstungen und Gehölzsaum an der Wertach", Nr. 8229-0030-003 und "Biotopkomplex an Altwasserarm NW Thalhofen", Nr. 8229-0029-001).

12.1.2.2 Landschaftsplan:

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf stellt über die o.g. Gebietseingrünung hinaus die innerhalb des überplanten Bereiches vorhandenen Bäume (als Bestand) sowie den entlang der westlichen Gebietsgrenze verlaufenden Rad- und Wanderweg dar. Entlang der B 472 sind die vorhandenen Bäume sowie (als Planung) die Vervollständigung der Baumreihe entlang der Straße durch Neupflanzungen dargestellt.

12.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

12.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

12.2.1.1 Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Für das Plangebiet existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, auf Grund dessen bereits Baurecht besteht. Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entsteht folglich nur dann ein Eingriff in Naturhaushalt und/oder Landschaftsbild, wenn im Rahmen der Änderung Festsetzungen getroffen werden, die in Bezug auf die Art oder das Maß der baulichen Nutzung über das hinausgehen, was bereits bisher zulässig ist. Die einzige Änderung, die in diesem Sinne als Eingriff aufzufassen ist, besteht in der Festsetzung von Industriegebietsflächen im Bereich von bisher festgesetzten Grünflächen. Diese Eingriffe sind auszugleichen. Um die Auswirkungen der Änderung beurteilen zu können, wird für den gesamten überplanten Bereich ein Umweltbericht erarbeitet. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bezieht sich jedoch nur auf diejenigen Bereiche, in denen ein im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusätzlicher Eingriff erfolgt.

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

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

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt es sich um ein Industrie- und Gewerbegebiet, das der Stadt Marktoberdorf bzw. deren Ortsteil Thalhofen westlich vorgelagert ist. Ein großer Teil der Flächen ist bereits bebaut, wobei sich überwiegend Betriebe mit großem Flächenbedarf angesiedelt haben (z.B. Altholzaufbereitung, Kompostierung, Boden- und Bauschuttreycling). Lediglich im Osten befinden sich einige kleinstrukturierte Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Wohnanteilen (u.a. Rollladenbau, Zimmerei, Heizungs- und Sanitärbetrieb). Etwa ein Fünftel des Gebietes ist noch unbebaut und wird momentan als Grünland genutzt. Diese offenen Bereiche finden sich einerseits im Übergangsbereich zur freien Landschaft (Nordosten), kleinflächig jedoch auch innerhalb des Gebietes (Mitte) umgeben von gewerblicher Bebauung. Die zahlreichen Hofflächen sind oft größtenteils versiegelt, in den Randbereichen jedoch meist relativ gut eingegrünt (vorwiegend Einzelbäume auf Zierrasen sowie Gehölzrabatten mit Ziersträuchern, teils auch dichte Baum-Strauch-Hecken). Eine schwächere Durchgrünung findet sich vor allem bei den sehr großen Betriebsflächen, wo Pflanzungen auch nur im Bereich der Grundstücksgrenze erfolgten. Die Eingrünung im öffentlichen Raum (Baumpflanzungen entlang der Straße) ist noch nicht vollständig gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan umgesetzt und dort, wo sie umgesetzt wurde, nicht optimal entwickelt. Viele der gepflanzten Bäume sind in schlechtem Zustand, v.a. weil teils unzulässigerweise auf den

Grünflächen entlang der Straße geparkt wird. In Folge der gewerblichen Nutzung, die mit häufigen Störungen durch Anlieferungs- und Kundenverkehr sowie durch Betriebslärm verbunden ist, können besondere Artenvorkommen auch im Bereich der noch unversiegelten Grünlandflächen ausgeschlossen werden. Die bestehenden Grünstrukturen (Wiesenflächen und Pflanzungen auf den Grundstücken) stellen jedoch für siedlungs- und lärmtolerante, oft ubiquitäre Arten einen teils noch geeigneten Lebensraum dar.

- Prognose bei Durchführung: Bei weiteren baulichen Eingriffen (z.B. Bebauung der Wiesenfläche im Nordosten) kann durch die entstehende Versiegelung Lebensraum für die im betroffenen Bereich vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verloren gehen. Die Ansiedlung weiterer Betriebe wird mit zusätzlichen Störungen (Verkehr, Lärm, optische Irritationen) verbunden sein. Durch die Beibehaltung bzw. Neu-Festsetzung bestimmter grünordnerischer Maßnahmen ist jedoch auch zukünftig die Eingrünung der Bebauung gesichert, so dass im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung stehen, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Durch die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen ist sichergestellt, dass die Baugebiete ausreichend durchgrünt werden bzw. bleiben. Bei den Grünflächen wird zur Klarstellung zukünftig entsprechend der bestehenden Eigentumsverhältnisse zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen unterschieden und eine Zweckbestimmung ergänzt. Für die private Grünfläche im Nordwesten wird eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt, um die hier bisher schon vorgesehene Entwicklung von Extensivgrünland zu sichern.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch wenn der Bebauungsplan nicht geändert wird, können sich ähnliche wie die oben beschriebenen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben, da für das Plangebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,70 durch die Änderung nicht erhöht wird und daher durch das bestehende Baurecht bereits dieselben Beeinträchtigungen des Schutzgutes denkbar sind. Die bisher festgesetzten Grünflächen sowie die darauf vorgesehenen Baumpflanzungen müssten jedoch langfristig umgesetzt werden, wodurch sich die Gebietsdurchgrünung geringfügig verbessern würde.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Das überplante Gebiet gehört zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Der geologische Untergrund wird von spätwürmzeitlichem Niederterrassen-Schotter (sandigem Kies)

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

- Prognose bei Durchführung: Durch die weitere Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes und durch mögliche Nachverdichtungen wird ein erheblicher Teil der noch unversiegelten Bodenflächen versiegelt. Dadurch gehen auch hier wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Kultur- oder Zierpflanzen dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers. Die geologischen Gegebenheiten bleiben unverändert. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden etwas reduziert werden. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Zudem sieht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan vor, dass Stellplätze in wassergebundener Form und Höfe in Pflaster bzw. Splitt auszuführen sind, um den Wasserabfluss zu verzögern.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung kann es auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes grundsätzlich zu den oben beschriebenen Beeinträchtigungen kommen. Die bisher festgesetzten Grünflächen bleiben jedoch unbebaut.

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

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

- Bestandsaufnahme: Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das nächste größere Gewässer ist die Wertach etwa 100 m südöstlich. Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen vor. Auf Grund von im Gebiet umgesetzten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. In den bereits bebauten Bereichen ist die Versickerungsfähigkeit der Böden bereits verloren gegangen. Auf Grund des nordwestlich anschließenden Hanges ist in den hier gelegenen Randbereichen des Plangebietes bei Starkregenereignissen mit oberflächlich zufließendem Hangwasser zu rechnen.
- Prognose bei Durchführung: Durch die noch zu erwartende zusätzliche Bebauung wird ein weiterer Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine reduzierte Grundwasser-Neubildung. Durch das festgesetzte Entwässerungskonzept (siehe den nächsten Punkt "Wasserwirtschaft") ist daraus jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser abzuleiten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung kann es zu den oben beschriebenen nicht erheblichen Beeinträchtigungen kommen, da auf den betreffenden Flächen bereits Baurecht auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes besteht.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Die Entsorgung der Abwässer ist über das bestehende Kanalnetz (Misch-System mit Anschluss an die vollbiologische städtische Kläranlage) gewährleistet.
- Prognose bei Durchführung: An der Trinkwasserversorgung ändert sich nichts. Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher über die vorhandenen Kanäle der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das

Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen versickert in den Straßenbegleitenden Grünstreifen.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Industrie- und Gewerbegebiet bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Bestandsaufnahme: Auf Grund der bestehenden Bebauung mit lediglich kleinflächigen Grünlandanteilen ist einzig in dem nordöstlichen, bisher noch als Grünland genutzten Bereich damit zu rechnen, dass in relevantem Umfang Kaltluft entsteht. In den übrigen Bereichen tragen die großen Parkplatz- und Hofflächen zu einer verstärkten Aufheizung der Luft bei. Die vorhandenen Bäume sorgen durch ihre filternde und Schatten spendende Wirkung zwar für Frischluftnachschub und eine gewisse Temperaturregulierung. Der Planbereich besitzt jedoch insgesamt für das Schutzgut Klima/Luft nur eine geringe Bedeutung. Durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße sowie durch die im Rahmen der gewerblichen Nutzung entstehenden Emissionen (z.B. Ruß, Feinstaub, SO₂ und NO_x aus Heizanlagen oder Staub aus der Umlagerung/Schüttung von Bau(schutt)materialien) ist die Luftqualität in gewissem Umfang vorbelastet.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität in Folge der Bebauungsplan-Änderung ist nicht zu erwarten, da sich die durchgeführten Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. Steuerung von Einzelhandel) auf die zukünftigen Verkehrsmengen nicht unmittelbar auswirken. Für neu zu errichtende Häuser ist tendenziell eher mit geringeren Schadstoffemissionen durch Heizanlagen u.ä. zu rechnen, da die aktuellen Verordnungen im Hinblick auf solche Anlagen sowie auch für Wärmedämmung, Wärmeschutzverglasung u.ä. strengere Standards vorgeben als die zur Zeit der Errichtung der bestehenden Gebäude gültigen Regelwerke. In Folge der auch bisher schon zulässigen Bebauung der Grünlandflächen im Nordosten entfällt die Produktion von Kaltluft im Plangebiet. Durch die Festsetzung von Bauflächen in Bereichen von bisher festgesetzten Grünflächen wird eine dichtere Bebauung zulässig und die Zahl der zu pflanzenden Bäume verringert sich geringfügig. Wesentliche Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich daraus jedoch nicht, da immer noch eine ausreichende Anzahl von Grünflächen und Bäumen im Gebiet vorhanden bzw. zu pflanzen ist.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Wird der Bebauungsplan nicht geändert, können ähnliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft eintreten wie bei dessen Änderung.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: Beim Plangebiet handelt es sich um ein der Stadt westlich vorgelagertes Industrie- bzw. Gewerbegebiet, das mit größeren Gewerbehallen und kleineren Handwerksbetrieben mit Wohnanteilen bebaut ist und vor allem im Südosten, Süden und Westen durch große befestigte Außenanlagen (Hof-, Lager und Stellplatzflächen) und breite Straßenzüge geprägt wird. Der kleinere nordöstliche Teil des Plangebietes besteht aus unbebauten Wiesenflächen, welche in die freie Landschaft im Nordosten überleiten. Östlich des Plangebietes befindet sich ein kleines Wohngebiet ("Am Hörtnagel"). Im Nordosten und Westen ist der Übergangsbereich zur freien Landschaft von weiteren Wiesenflächen, im Nordwesten von einem höher liegenden Waldbestand geprägt. Südlich der Bundesstraße schließt ein großer Kiesabbaubereich an, südöstlich und weiter östlich verläuft – teils noch in naturnahen Schleifen – die Wertach mit begleitendem Ufergehölzsaum. Der überplante Bereich ist zum Teil von der Bundesstraße im Süden und Westen sowie zum Teil aus Richtung Hattenhofen im Nordosten einsehbar und nicht exponiert.
- Prognose bei Durchführung: Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes entstehen für das Landschaftsbild keine wesentlichen Verschlechterungen. Innerhalb des Plangebietes entfallen kleinräumig Grünflächen, die zukünftig bebaut werden können. Dies wirkt sich nach außen hin jedoch kaum aus, da die am Gebietsrand entfallende Grünfläche im Nordwesten durch den hier anschließenden Hang und den Waldbestand nicht einsehbar ist. An den Pflanzungen, die im Bereich der umlaufenden und durch das Gebiet hindurchführenden Grünflächen vorgesehen sind, ändert sich nichts.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Wird der Bebauungsplan nicht geändert, können ähnliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild eintreten wie bei dessen Änderung.

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

- Bestandsaufnahme: Im größten Teil des Plangebietes kommen auf Grund der großflächigen Versiegelung nur wenige Tier- und Pflanzenarten vor. Die vorhandenen Wiesenflächen sind in Folge der verwendeten Saatgutmischungen und der nachfolgenden intensiven Nutzung struktur- und artenarm ausgebildet. Die vorgesehene Eingrünung des Straßenraumes durch umfangreiche Baumpflanzungen ist bisher nur zum Teil umgesetzt. Der Zustand der gepflanzten Bäume ist häufig schlecht (teils angefahren bzw. im Wurzelbereich "zugeparkt", teils mangels ausreichender Pflege verkümmert). Im Bereich der privaten Grundstücke sind eingrünende Pflanzungen vor allem in den Randbereichen (Bäume auf Stellplätzen oder auf Zierrasen,

Ziersträucher in Gehölzrabatten) zu finden. Besonders im Südwesten bestehen in Richtung Bundesstraße relativ dichte Baum- und Strauchpflanzungen. Wegen der Straßennähe und der benachbarten gewerblichen Nutzung sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger vorkommend. Seltene oder streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

- Prognose bei Durchführung: Die Pflanzen- und Tierarten, die auf den noch unbebauten Bauflächen vorkommen, verlieren durch die weitere Bebauung der Grünlandflächen einen Teil ihres Lebensraums. Ein kleiner Teil der bisher festgesetzten Grünflächen kann zukünftig bebaut werden. Mit Ausnahme der Fläche ganz im Westen waren die festgesetzten Grünflächen jedoch nicht umgesetzt und sind bereits im Bestand bebaut. Bestehende Gehölze entfallen in Folge der Bebauungsplan-Änderung nicht.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Wird der Bebauungsplan nicht geändert, können ähnliche wie die oben beschriebenen unerheblichen Auswirkungen eintreten wie bei dessen Änderung.

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

- Bestandsaufnahme: Im Westen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Gebiet um den Elbsee, Gde. Aitrang" (Nr. OAL-02). Hier schließt in einer Entfernung von etwa 2,5 km im Nordwesten das FFH-Gebiet "Elbsee" (Nr. 8229-301) an. Im Bereich des Moores im Nordwesten befindet sich das gem. Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotop "Ehemaliger Torfstrich NO Geisenried" (Nr. 8229-0024-001). Weitere Biotop liegen im Südosten und Osten entlang der Wertach ("Weichholzaue, Erlenaufforstungen und Gehölzsaum an der Wertach", Nr. 8229-0030-003 und "Biotopkomplex an Altwasserarm NW Thalhofen", Nr. 8229-0029-001). Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.
- Prognose bei Durchführung: Die Schutzgebiete und Biotop sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auch Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete (FFH-Gebiet/Landschaftsschutzgebiet/Biotop) und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Das Gebiet selbst besitzt daher keine relevante Naherholungs-Funktion. Sowohl an der Bundesstraße im Süden als auch im westlichen Plangebiet ("Röntgenring"/"Einsteinstraße") verläuft jedoch jeweils ein Radweg, so dass dem Bereich als Teil der für Radler oder Wanderer erlebbaren landschaftlichen Kulisse eine indirekte Bedeutung für die Erholung zukommt. Auf Grund der gewerblichen Nutzung

gehen vom Plangebiet Lärmemissionen aus. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind daher immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel für die einzelnen Teilflächen festgesetzt (Geräuschkontingentierung). Nutzungskonflikte liegen nicht vor.

- Prognose bei Durchführung: Auch bei Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung können sich innerhalb des Plangebietes Gewerbe- oder Industriebetriebe ansiedeln, wodurch Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden können. Die Zulässigkeit von Einzelhandels-Betrieben wird eingeschränkt. Dies kommt jedoch der Stärkung des Stadtzentrums bzw. der Innenstadt zugute. Die Rad- bzw. Wanderwegverbindungen bleiben erhalten. An der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes ändert sich nichts. Im Rahmen der 8. Änderung werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel der Industriegebietsflächen für den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) auf 65 dB(A)/m² erhöht. In einem schalltechnischen Gutachten (Büro Sieber vom 08.08.2012) wurde nachgewiesen, dass durch die Erhöhung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten werden. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann ausgeschlossen werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich wird wie bisher gewerblich genutzt.

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

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

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

- Bestandsaufnahme: Auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung gehen vom Plangebiet Lärmemissionen aus. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden immissions-

wirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Lärmbedingte Nutzungskonflikte liegen nicht vor. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist über die vorhandenen Systeme gesichert (Abfälle: Landkreis Ostallgäu; Abwässer: Stadtwerke Marktoberdorf [Mischwasserkanal]). Auf der Fl.-Nr. 1258/5 besteht eine mit der Handlungspriorität "hoch" eingestufte Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung in einer ehemaligen Kiesgrube, Bodenschutzkataster-Nr. 77700113). Die vorhandenen Grundwassermessstellen BK 1 und 2 sind in zweijährigem Rhythmus zu beproben.

- Prognose bei Durchführung: Die Auswirkungen der zu erwartenden Lärmimmissionen und -emissionen und die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind oben unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" erläutert. Mit landwirtschaftlichen Emissionen von den umliegenden Flächen ist auch weiterhin zu rechnen. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer erfolgt wie bisher. Die Grundwassermessstellen im Bereich der Altablagerung sind weiterhin alle zwei Jahre zu beproben.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich ist überwiegend eben und bereits zu großen Teilen bebaut. Auf einem Teil der vorhandenen Gebäude sind bereits Solaranlagen installiert.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist auch bei zukünftigen Baukörpern eine Ost-West-Ausrichtung zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auch bei Nicht-Durchführung der Änderung können erneuerbare Energien genutzt werden.

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

- Bestandsaufnahme: Zu den umliegenden Schutzgebieten siehe den Punkt 13.2.1.9 "Schutzgebiete/Biotope". Wasserschutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Der Regionalplan stellt entlang des östlich verlaufenden Flusses das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" dar. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf sind die überplanten Flächen überwiegend als Industriegebietsflächen (GI) bzw. als Gewerbegebietsflächen (GE) dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt nach Westen, Norden und Osten im Übergang zur freien Landschaft jeweils Grünflächen dar. Darüber hinaus sind die innerhalb des überplanten

Bereiches vorhandenen Bäume (als Bestand) sowie der entlang der westlichen Gebietsgrenze verlaufende Rad- und Wanderweg dargestellt. Entlang der B 472 sieht der Landschaftsplan zur Ergänzung der vorhandenen Bäume bzw. zur Vervollständigung der Baumreihe entlang der Straße Neupflanzungen vor.

- Prognose bei Durchführung: Die Schutzgebiete und Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht berührt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Da durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin ein Gewerbegebiet (GE) im Osten sowie Industriegebiete (GI) im übrigen Plangebiet festgesetzt werden, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Die Vorgaben des Landschaftsplanes werden durch die festgesetzten Grünflächen und Pflanzungen sowie die im Westen und Süden weiterhin festgesetzten Radwege im Großen und Ganzen umgesetzt. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Auf Grund der südlich angrenzenden Bundesstraße und der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist jedoch von einer gewissen Vorbelastung vor allem im Hinblick auf Luftschadstoffe (Kfz-Abgase, Emissionen aus Heizungsanlagen im Gebiet) sowie Staub auszugehen.
- Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität ist in Folge der Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten, da sich an der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben keine wesentlichen Änderungen ergeben und die Bauflächen nur geringfügig vergrößert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

- 12.2.2.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Für das Plangebiet existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, auf Grund dessen bereits Baurecht besteht. Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entsteht folglich nur dann ein Eingriff in Naturhaushalt und/oder Landschaftsbild, wenn im Rahmen der Änderung Festsetzungen getroffen werden, die in Bezug auf die Art oder das Maß der baulichen Nutzung über das hinausgehen, was bereits bisher zulässig ist. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bezieht sich daher nur auf diejenigen Bereiche, in denen ein im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan zusätzlicher Eingriff erfolgt. Im vorliegenden Fall sind das die bisher festgesetzten Grünflächen, die im Zuge der vorliegenden Änderung als Industriegebietsflächen festgesetzt werden. Durch diese Änderung entsteht ein Eingriff, der auszugleichen ist. Die bisher vorgesehene zweizeilige Baumreihe aus Linden entlang der Bundesstraße kann nicht wie geplant umgesetzt werden, da seit der Einführung der RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) Baumpflanzungen einen Abstand von 8,00 m zum Fahrbahnrand dieser Straße einhalten müssen. Die Grünzone A wird daher in eine einzeilige Baumreihe geändert. Der Pflanzabstand zwischen den Linden wird von 20,00 m auf 10,00 m reduziert, so dass die Zahl der zu pflanzenden Bäume etwa gleich bleibt und kein Eingriff entsteht, der auszugleichen wäre.
- 12.2.2.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) sind hiervon betroffen. Es handelt sich nicht um ein Wohngebiet und die festgesetzte GRZ ist größer als 0,3. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 12.2.2.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 12.2.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Bei der westlichsten wegfallenden Grünfläche handelt es sich um Intensivgrünland. Die mittlere entfallende Grünfläche wird als teil- bis vollversiegelte Hof- bzw. Lagerfläche genutzt. Die östlichste Grünfläche ist ebenfalls als naturferner und stark anthropogen beeinflusster Biotoptyp ausgebildet (teils Schotter, teils Rasen; ähnlich Straßenbegleitgrün). Auch wenn der planungsrechtliche Bestand (festgesetzte Grünfläche) bewertet wird, ergibt sich durch die Kleinflächigkeit und die Lage in bzw. an einem Industriegebiet eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.
- 12.2.2.5 Schutzgut Boden: Bei den unbebauten Flächen handelt sich um anthropogen überprägten Boden

unter Dauerbewuchs. Bei der mittleren entfallenden Grünfläche handelt es sich um eine befestigte Hofffläche. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

- 12.2.2.6 Schutzgut Wasser: Bei den unbebauten Flächen handelte es sich ursprünglich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Die mittlere (befestigte) Fläche weist durch die aktuelle Ausprägung kein Versickerungsvermögen mehr auf, die östliche auf Grund des hier verlegten Kanals ein verringertes. Bei der westlichen Fläche handelt es sich um einen Hang, bei dem Niederschlagswasser vor allem bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließt statt vollständig zu versickern. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 12.2.2.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld bzw. (westlichste Grünfläche) um ein kleine Grünlandfläche ohne Gehölze an einem südostexponierten Hang. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.
- 12.2.2.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ein Industrie- und Gewerbegebiet mit randlicher sowie durch das Gebiet führender Eingrünung sowie um betriebsbezogene Wohngebäude mit der für Wohngrundstücke typischen Eingrünung (Ziergehölzrabatten, Zierrasen). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert.
- 12.2.2.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Im Hinblick auf das Schutzgut Boden erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für dieses Schutzgut (Kategorie II). Die Ausgleichsmaßnahmen sollten daher das Schutzgut Boden in besonderer Weise berücksichtigen.
- 12.2.2.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 12.2.2.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des randliche Gebietes durch Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
 - Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauord-

nungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)

- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

12.2.2.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,50 (Feld A I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von insgesamt 10.778 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 5.389 m². Bei der Eingriffsfläche wird zwischen den beiden Grünflächen unterschieden, welche sich im Eigentum der Fa. Hubert Schmid befinden und aktuell oder zukünftig als Lagerfläche genutzt werden (erste Zeile der Tabelle), sowie der in städtischem Eigentum befindlichen Grünfläche, welche im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für den Abwasserkanal liegt (Teil der Fl.-Nr. 1244/8, zweite Zeile der Tabelle). Die Unterscheidung erfolgt, weil der naturschutzrechtliche Ausgleich im ersten Fall durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Fa. Hubert Schmid erbracht wird, im zweiten Fall dagegen durch Abbuchung einer Fläche vom Ökokonto der Stadt Marktoberdorf. In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Festgesetzte Grünflächen/Planung GI	A I	0,50	9.538	4.769
Festgesetzte Grünflächen/Planung GI	A I	0,50	1.240	620
Summe			10.778	5.389

12.2.2.13 Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die beiden auf den Grundstücken der Fa. Hubert Schmid entfallenden Grünflächen erfolgt durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Fa. Hubert Schmid. Auf der Fl.-Nr. 1162/45 (Gemarkung Bernbach) wurden gezielte Anstaumaßnahmen zur Vernässung durchgeführt, um neues Moorwachstum zu initiieren. Insgesamt waren 11,4730 ha anrechenbar; die noch nicht gebuchte Restfläche beträgt 3,7460 ha. Für den o.g. Eingriff werden insgesamt 4.769 m² (0,4769 ha) abgebucht, so dass noch eine Restfläche von 3,2691 ha auf dem

Ökokonto der Firma verbleibt.

12.2.2.14 Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Verlust der auf einem städtischen Grundstück festgesetzten Grünfläche erfolgt durch Abbuchung einer Fläche vom Ökokonto der Stadt Marktoberdorf. Im Bereich "Hintermoos" (nordöstlich von Unterthingau bzw. nordwestlich von Geisenried) wurde eine Restfläche der Fl.-Nr. 705 (Gemarkung Geisenried) in Höhe von 666 m² noch keinem Eingriff zugeordnet. Von dieser Fläche werden für die vorliegende 620 m² Planung abgebucht. Damit sind aus dem Bereich Hintermoos praktisch alle Teile der Ökokontofläche abgebucht bzw. einem Eingriff zugeordnet.

12.2.2.15 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen, die in der Realität teils bereits als Lagerfläche befestigt sind, teils noch als Grünland genutzt werden) wird durch die Schaffung eines vielfältigeren Lebensraumes ausgeglichen. Durch die Wiedervernässung wird neues Moorwachstum angeregt und ein für seltene Tier- und Pflanzenarten wichtiger Extremstandort entwickelt bzw. wiederhergestellt. Auch die extensive Nutzung kommt besonders den Schutzgütern Boden und Wasser zugute, da der Verzicht auf die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln den Boden sowie das Grundwasser in Bezug auf den bisherigen Nähr- und Schadstoff-Eintrag entlastet.

12.2.2.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Ökokontofläche der Fa. Hubert Schmid (Teil der Fl.-Nr. 1162/45, Gmkg. Bernbach)	extern	in Renaturierung befindliche Moorflächen	Gezielte Anstaumaßnahmen zur Vernässung mit Initiierung neuen Moorwachstums	4.769
Ökokontofläche der Stadt Marktoberdorf (Teil der Fl.-Nr. 705, Gmkg. Geisenried)	extern	Streuwiese in der Entwicklung seit 2002 (Entfernung Fichtenaufwuchs)	Streuwiese (einmalige Mahd pro Jahr) mit einzelnen moortypischen Bäumen (v. a. Kiefern)	620
Summe				5.389

12.2.2.17 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit den angestrebten bzw. bereits umgesetzten Maßnahmen vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

- 12.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 12.2.3.1 Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, kamen keine alternativen Standorte in Betracht.
- 12.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 12.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 12.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 12.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Hefte "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- 12.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- 12.3.1.4 Zu dem Projekt fand am 13.10.2011 ein Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt, in dessen Rahmen die Sachbereiche Naturschutz, Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Abfall- und Baurecht sowie Wasserrecht des Landratsamtes Ostallgäu sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten eine Stellungnahme abgaben (siehe ergänzter Ergebnisvermerk vom 07.11.2011).
- 12.3.1.5 Vom Büro Sieber wurde eine schalltechnische Untersuchung (Fassung vom 08.08.2012) erstellt.
- 12.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 12.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen, dem Grundwasserstand sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 12.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 12.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.
- 12.3.3.2 Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Marktoberdorf erstmalig ein

Jahr nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung und erneut nach drei Jahren durch Ortsbe-
sichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung der Bebauungs-
plan-Änderung unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegeben-
falls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden kön-
nen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt,
ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

- 12.3.4.1 Es handelt sich um ein Industrie- (GI) sowie – zum geringeren Teil – um ein Gewerbegebiet (GE)
mit einer zulässigen GRZ von jeweils 0,70.
- 12.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 58,43 ha.
- 12.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Plangebietes. Weiter westlich befindet sich das
Landschaftsschutzgebiet "Gebiet um den Elbsee, Gde. Aitrang" (Nr. OAL-02). Hier schließt in einer
Entfernung von etwa 2,5 km im Nordwesten auch das FFH-Gebiet "Elbsee" (Nr. 8229-301) an.
Im Bereich des Moores im Nordwesten befindet sich das gem. Art. 23 BayNatSchG kartierte Bio-
top "Ehemaliger Torfstrich NO Geisenried" (Nr. 8229-0024-001). Weitere Biotope liegen im
Südosten und Osten entlang der Wertach ("Weichholzaue, Erlenaufforstungen und Gehölzsaum
an der Wertach", Nr. 8229-0030-003 und "Biotopkomplex an Altwasserarm NW Thalhofen",
Nr. 8229-0029-001). Die genannten Schutzgebiete und Biotope erfahren durch die Bebauungs-
plan-Änderung keine Beeinträchtigung. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.
- 12.3.4.4 Das Plangebiet liegt etwa 3 km westlich des Stadtkerns von Marktoberdorf nördlich der Bundes-
straße B 472 ("Brückenstraße") zwischen Geisenried etwa 1 km im Westen und Hattenhofen etwa
1 km im Nordosten. Südlich der B 472 befindet sich eine große Kiesabbaufläche, südöstlich und
östlich verläuft die in Schleifen nordwärts fließende Wertach mit begleitendem Gehölzsaum, im
Norden schließt ein größtenteils bewaldetes Kuppenmoor an das Plangebiet an, nordwestlich und
nordöstlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Das Plangebiet selbst ist fast
vollständig bebaut und wird gewerblich genutzt. Das Gebiet ist überwiegend eben und hat für
den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung. Die Durchführung der Pla-
nung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch aus (zukünftig zur Stärkung der Innenstadt
Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Gebiet). Zudem sind sehr kleinflächig die Schutzgüter
Boden und Wasser betroffen, da in Teilbereichen bisher festgesetzte Grünflächen zukünftig bebaut
bzw. versiegelt werden können. Bei Nicht-Durchführung der Planung wird das Gebiet weiterhin
gewerblich genutzt. Einzelhandel ist uneingeschränkt zulässig. Alle bisher festgesetzten Grünflä-
chen bleiben als Planung erhalten.
- 12.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende
Punkte: Einbindung der bestehenden und noch geplanten Hallen in die Landschaft durch eine gu-
te Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes (Festsetzung von Grünflächen

und Pflanzgeboten); Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Einschränkungen zur Größe und Gestaltung von Werbeanlagen; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Industrie- und Gewerbegebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.

- 12.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen zum größten Teil durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Fa. Hubert Schmid sowie zum geringeren Teil durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Marktoberdorf. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 5.389 m² und kann vollständig abgedeckt werden.
- 12.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 12.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

- 13.1 Örtliche Bauvorschriften; Sonstige Regelungen: Stand vor der Änderung**
- 13.1.1 Stand vor der Änderung**
- 13.1.1.1 Für Gebäude gilt eine Dachneigung von 0 bis zu 24° mit der einheitlichen Farbgebung "Ziegel naturrot". Als Bedachung sind helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe nicht zulässig.
- 13.1.1.2 Für die Fassadengestaltung sind in der Farbgebung nur Anstriche bzw. Materialien mit hellen Farbtönen mit starkem Weißanteil zulässig.
- 13.1.1.3 Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen umfassen Regelungen zum Standort, zur Höhe, zur Farbgebung sowie zur Beleuchtungszeit.
- 13.1.1.4 Des Weiteren ist eine Vorschrift zur Beleuchtung von Gebäuden getroffen.
- 13.1.2 Stand nach der Änderung**
- 13.1.2.1 Die Vorschrift zur Dachneigung wird aufgehoben. Für ein Gewerbe- und Industriegebiet erscheint die Regelung der Dachneigung an dem vorliegenden, nicht exponierten Standort nicht notwendig.
- 13.1.2.2 Auch die Vorschriften zu den Dachfarben sowie zur Fassadengestaltung und der Beleuchtung von Gebäuden werden aufgehoben, da bereits im Bestand sehr unterschiedliche Dachfarben bzw. Materialien Verwendung gefunden haben. Da das Gebiet nur bedingt einsehbar ist, erscheint ein solcher Regelungsbedarf nicht gegeben.
- 13.1.2.3 Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen werden überarbeitet. Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in diesem Bereich zurückhaltend gestaltet werden, da sich das Planungsgebiet am Ortsrand und im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen befindet. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte ebenfalls gewahrt bleiben.
- 13.1.2.4 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 Bay-BO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.
- 13.1.2.5 Um im Einzelfall eine Prüfung zu gewährleisten, ob die komplexen immissionsschutzfachlichen

Festsetzungen des Bebauungsplanes durch bestimmte Anlagen eingehalten werden, wird vorgeschrieben, dass für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig ist.

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

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

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

14.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

14.2 Erschließungsrelevante Daten**14.2.1 Kennwerte**

14.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 58,43 ha

14.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,70	2,9%
Bauflächen als GI	42,72	73,1%
Öffentliche Grünflächen	9,79	16,8%
Verkehrsflächen	4,22	7,2%

14.2.2 Erschließung

14.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

14.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

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

14.2.2.4 Stromversorgung durch: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren

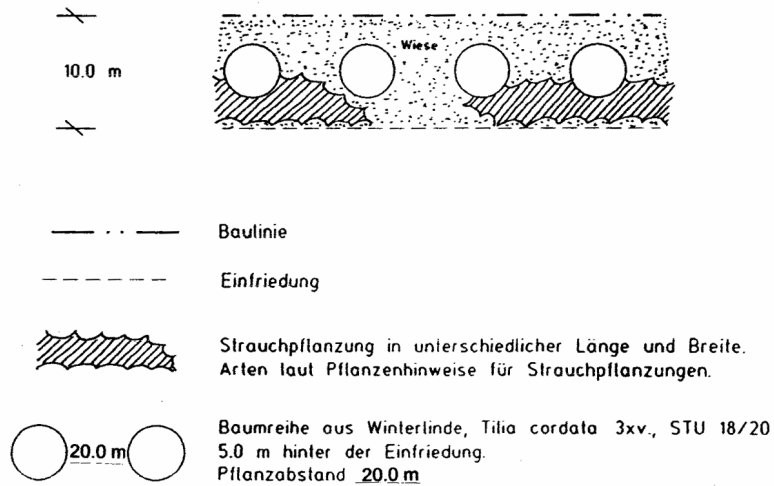
14.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg

14.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

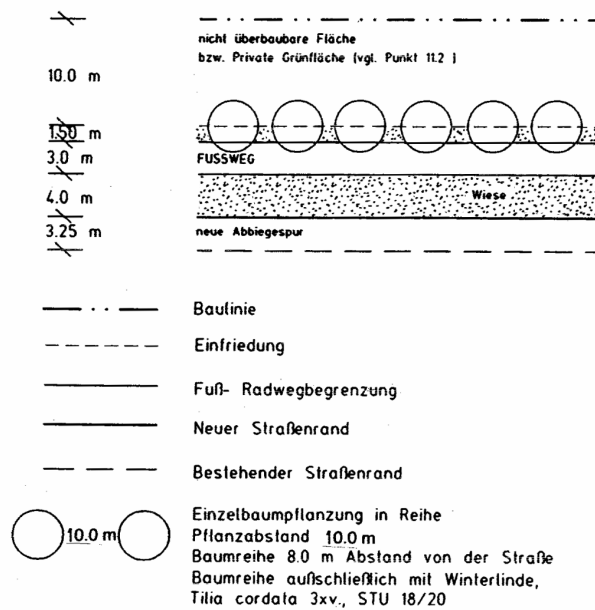
14.3 Zusätzliche Informationen

14.3.1 Anhang: Gestaltung der Grünzonen

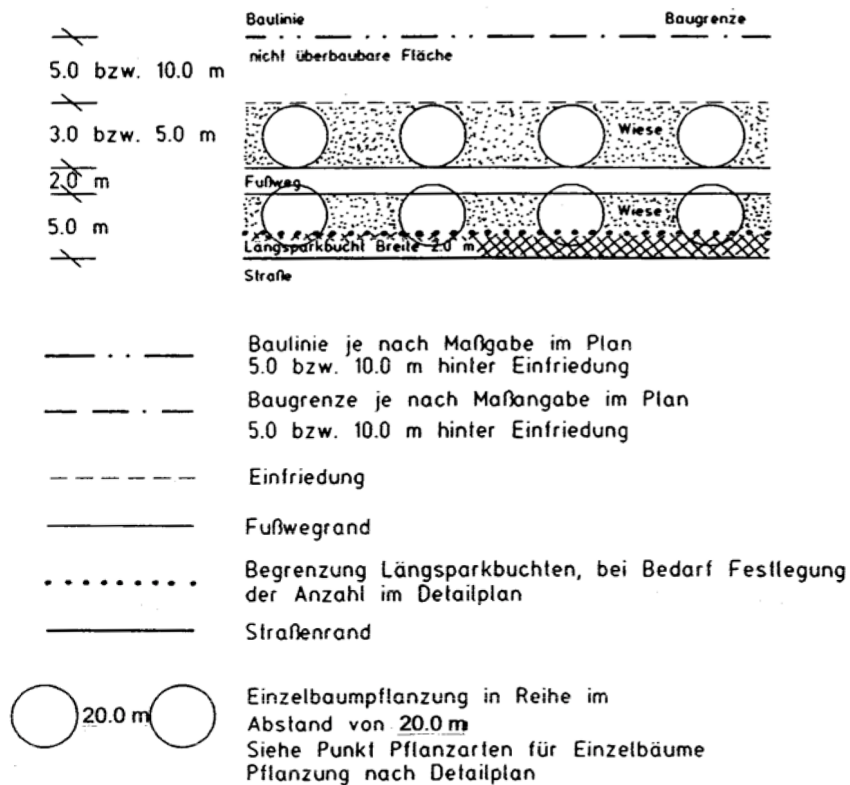
14.3.1.1 Gestaltungsfestsetzungen für private Grünflächen M 1:500



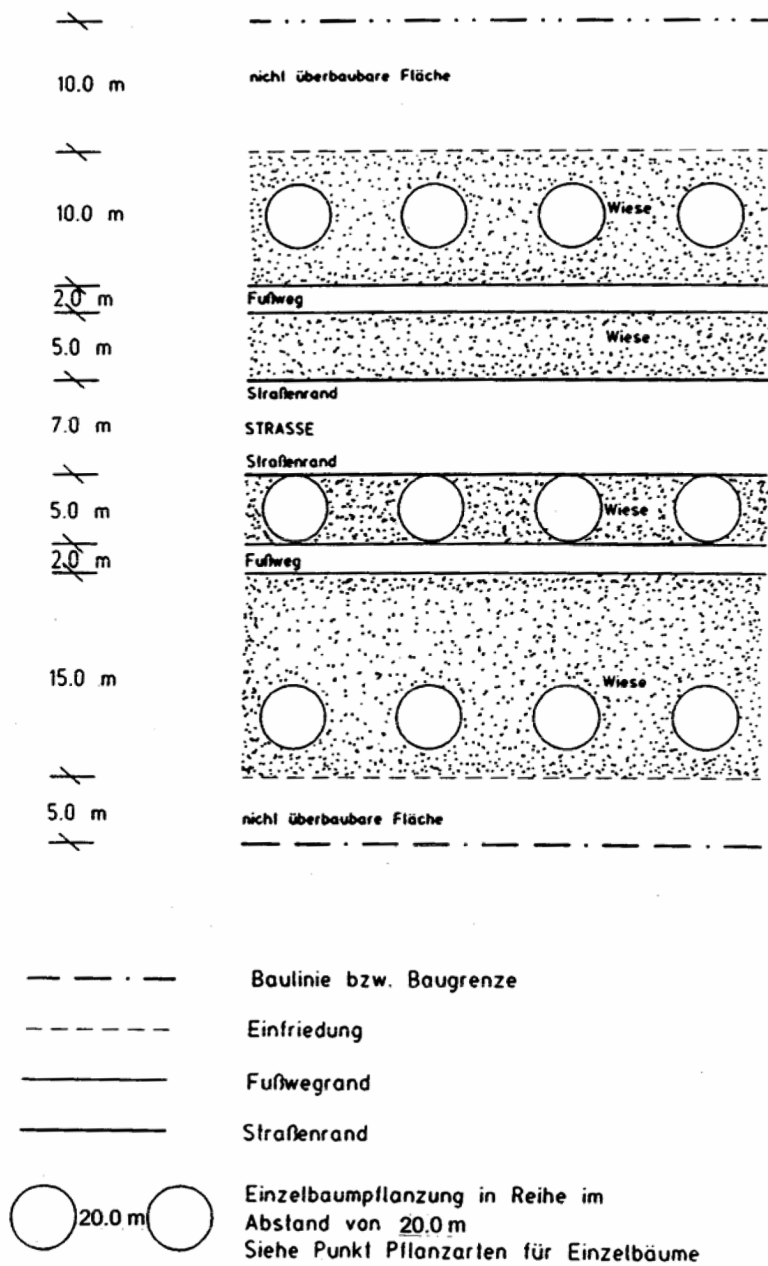
14.3.1.2 Grünzone A M 1:500



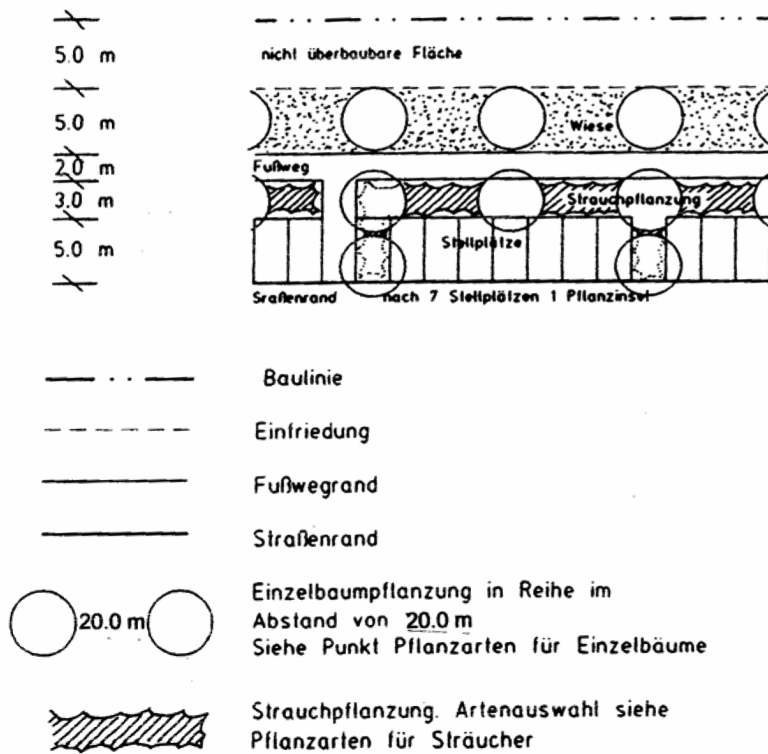
14.3.1.3 Grünzone B M 1:500



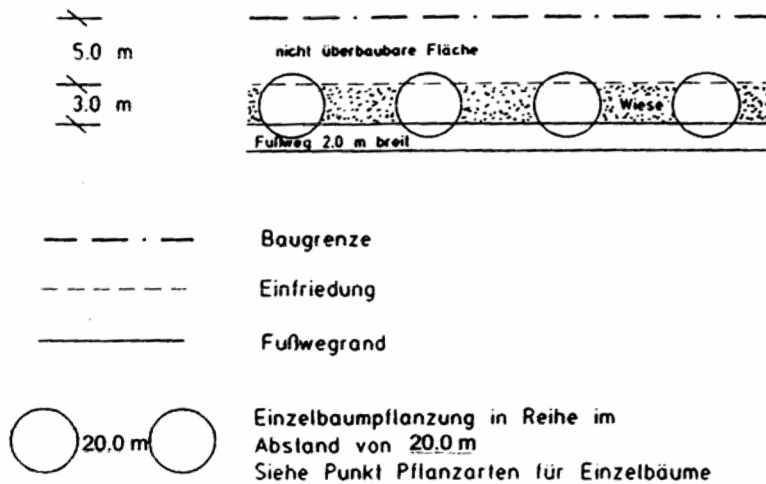
14.3.1.4 Grünzone C M 1:500



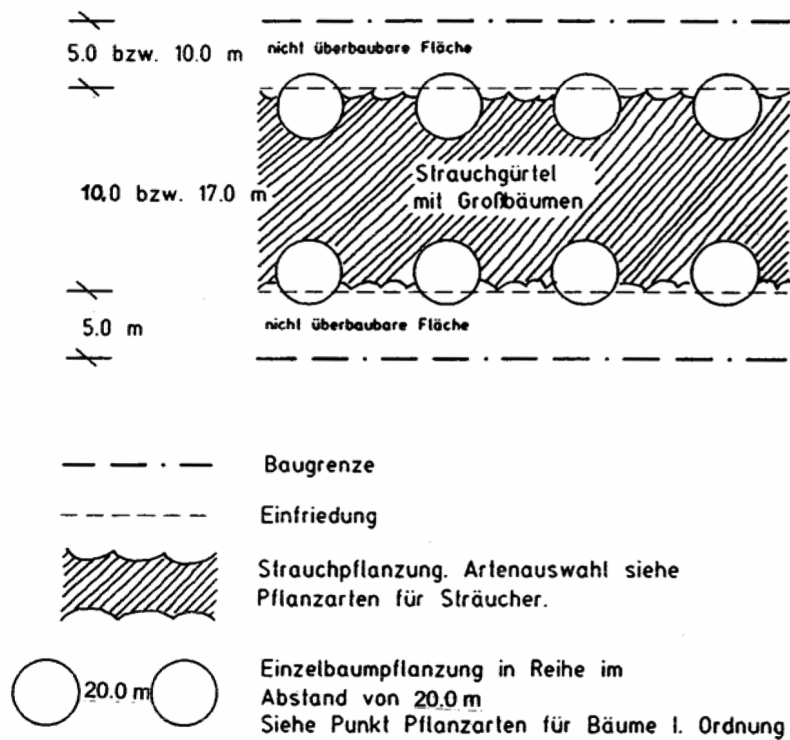
14.3.1.5 Grünzone D M 1:500



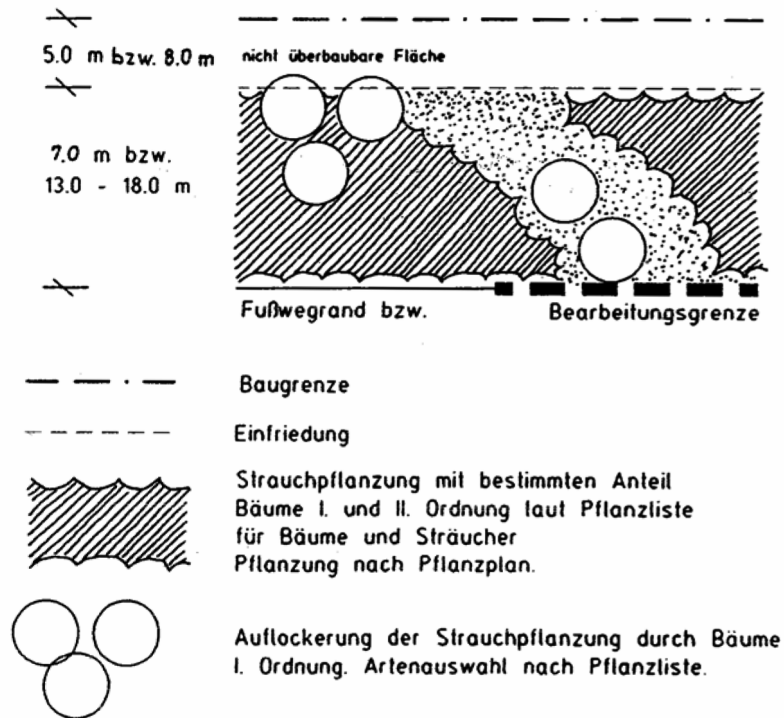
14.3.1.6 Grünzone E M 1:500



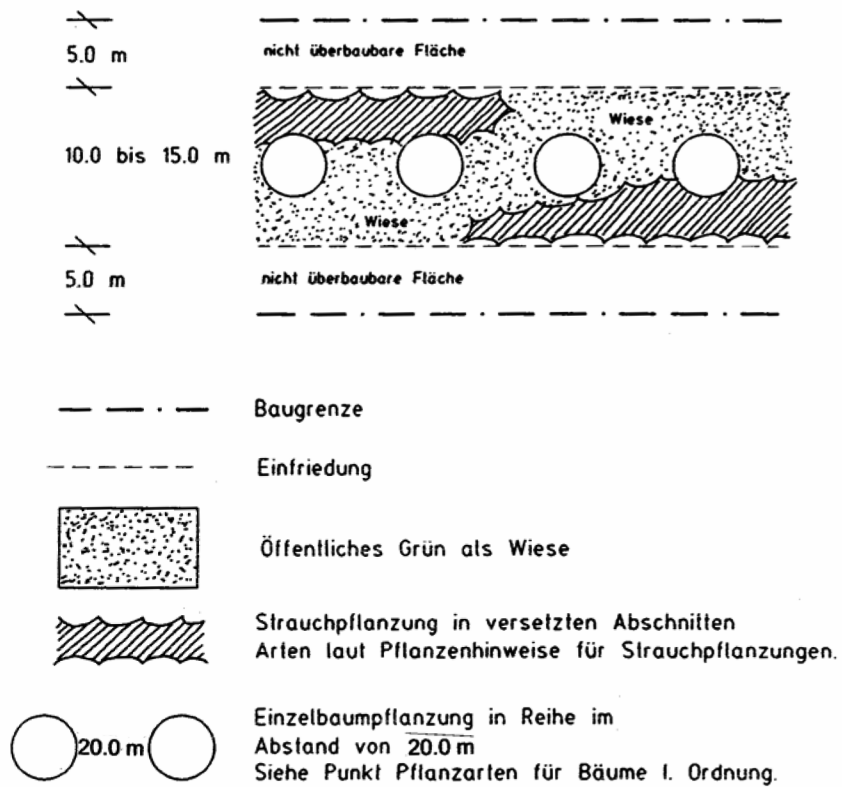
14.3.1.7 Grünzone F M 1:500



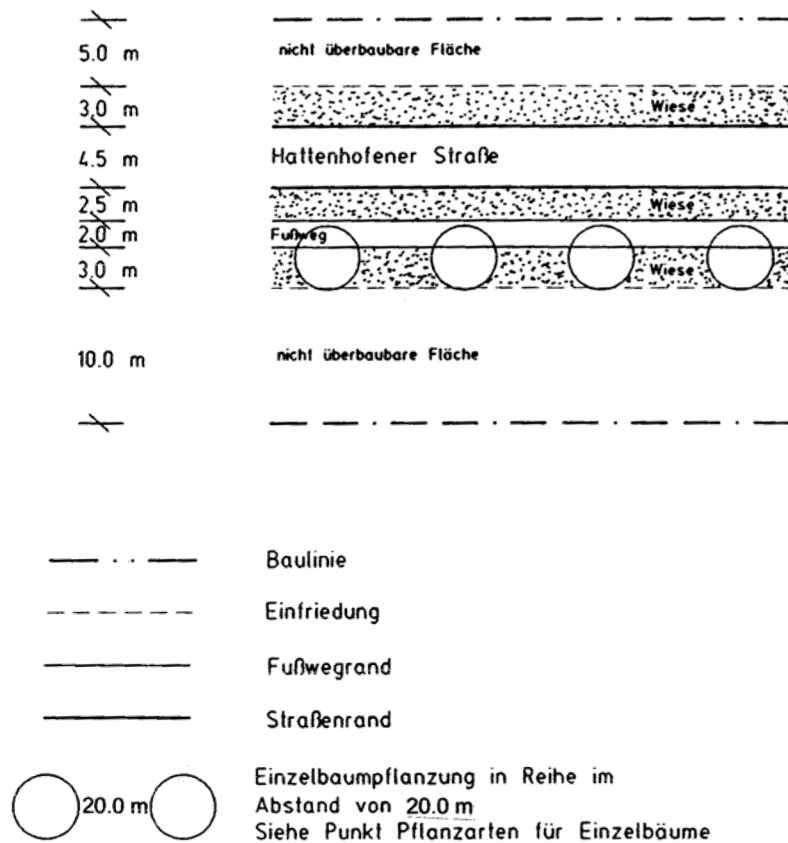
14.3.1.8 Grünzone G M 1:500



14.3.1.9 Grünzone H M 1:500



14.3.1.10 Grünzone J M 1:500



14.3.2 Planänderungen

14.3.2.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.05.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 21.05.2012 enthalten):

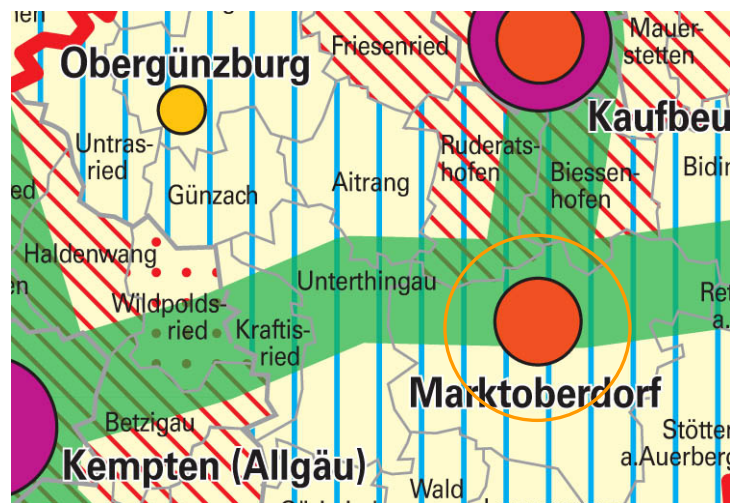
- Heranführung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) im Westen im Bereich der Fl.-Nrn. 1228/1, 1229/1, 1229/7, 1229/3, 1229/2 und 1230/1 sowie 1230/3 und 1230/4 auf 3,00m an die Flurstücksgrenzen mit Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte
- Korrektur der Lärmkontingente im Bereich der Fl.-Nrn. 1230/2, 1230/6 und 1243/1
- Zurücknahme der Sichtdreiecke auf eine Anfahrsicht von 3,00 m
- Änderung der Grünzone A (Reduktion der Allee auf eine einzeilige Baumreihe; Halbierung des Pflanzabstandes zur Beibehaltung einer ähnlichen Baumzahl)
- Streichung der Festsetzung zu der externen Ausgleichsfläche und Änderung des Hinweises zum naturschutzrechtlichen Ausgleich
- Änderung des Hinweises auf eine Altlastenverdachtsfläche im Bereich der Fl.-Nr. 1258/5 statt Fl.-Nr. 1258/1 mit Ergänzung des Hinweises
- Ergänzung des Hinweises zur Bau-Beschränkungszone
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

14.3.2.2 Bei der Planänderung vom 21.05.2012 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 21.05.2012 wie folgt Berücksichtigung:

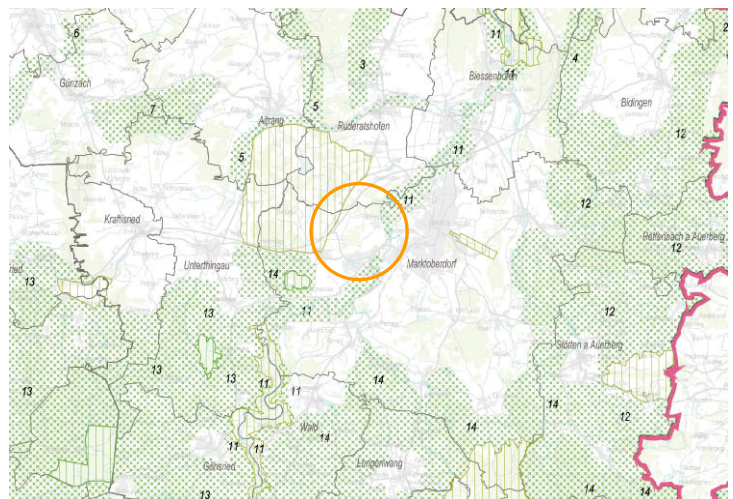
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von hochstämmigen Bäumen mit Kronenansatz über 3,50 m (*bislang 2,50 m*) innerhalb der Sichtdreiecke

- 14.3.2.3 Bei der Planänderung vom 17.08.2012 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 01.10.2012 enthalten):
- Erhöhung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel der Industriegebietsflächen während des Tagzeitraumes L_{WT} auf 65 dB(A)/m²
 - Aufnahme eines Hinweises zur Versickerung von Niederschlagswasser
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

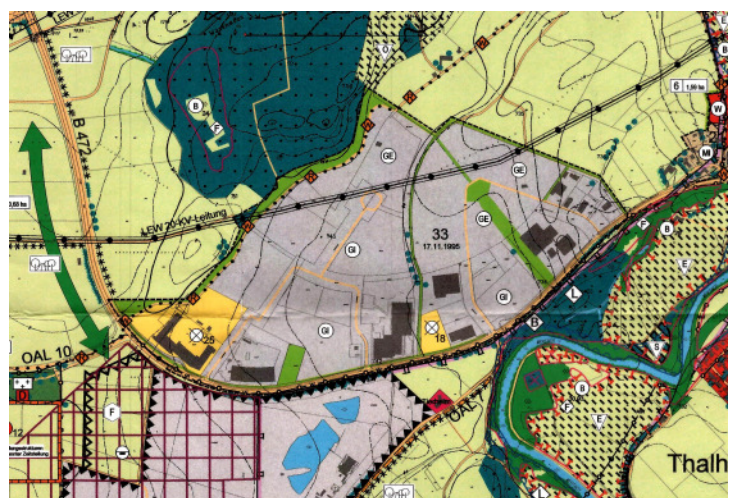
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Festlegung als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll; Festlegung als Mittelzentrum



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Gewerbe- (GE) und Industriegebiet (GI)



Luftbild des Plangebietes; im Süden die B 472 mit abzweigendem Röntgenring, der Einsteinstraße sowie dem noch nicht vollendeten Siemensring.



Blick von Nordosten entlang der bestehenden Ortsverbindungsstraße von Hattenhofen. Im Bild rechts die als Industriegebiet (GI) festgesetzte Fläche. Im Hintergrund die bestehende Bebauung an der Einsteinstraße.



Blick von Südwesten entlang der Einsteinstraße auf den Bereich der Wendepalte.



Blick von Nordosten entlang der Einsteinstraße. Im Hintergrund die bestehende Bebauung innerhalb des Röntgenrings.



Blick von Südwesten entlang des westlichen Abschnitts des Röntgenrings mit den bestehenden Betrieben.



Blick von Südosten entlang des östlichen Abschnitts des Siemensrings. Im Bild rechts die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes.



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 04.04.2011. Der Beschluss wurde am 06.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den 

(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.01.2012 bis 20.02.2012 (Billigungsbeschluss vom 12.12.2011; Entwurfsfassung vom 05.12.2011; Bekanntmachung am 12.01.2012) sowie in der Zeit vom 13.06.2012 bis 27.06.2012 (Billigungsbeschluss vom 21.05.2012; Entwurfsfassung vom 21.05.2012; Bekanntmachung am 04.06.2012) und weiterhin in der Zeit vom 29.08.2012 bis 14.09.2012 (Entwurfsfassung vom 17.08.2012; Bekanntmachung am 20.08.2012) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 13.10.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 09.01.2012 (Entwurfsfassung vom 05.12.2011; Billigungsbeschluss vom 12.12.2011) sowie mit Schreiben vom 04.06.2012 (Entwurfsfassung vom 21.05.2012; Billigungsbeschluss vom 21.05.2012) und mit Schreiben vom 21.08.2012 (Entwurfsfassung vom 17.08.2012) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 01.10.2012 über die Entwurfsfassung vom 17.08.2012.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung vom 17.08.2012 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 01.10.2012 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Marktoberdorf, den
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 05.12.2011
Plan geändert am: 04.05.2012
Plan geändert am: 21.05.2012
Plan geändert am: 17.08.2012

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. K. Meyer)

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

§4 In-Kraft-Treten

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den 18.10.2012

H. Himmer

(Hr. Himmer, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 04.04.2011. Der Beschluss wurde am 06.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den 18.10.2012

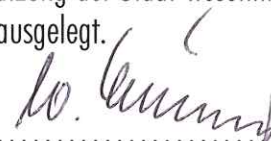

.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.01.2012 bis 20.02.2012 (Billigungsbeschluss vom 12.12.2011; Entwurfsfassung vom 05.12.2011; Bekanntmachung am 12.01.2012) sowie in der Zeit vom 13.06.2012 bis 27.06.2012 (Billigungsbeschluss vom 21.05.2012; Entwurfsfassung vom 21.05.2012; Bekanntmachung am 04.06.2012) und weiterhin in der Zeit vom 29.08.2012 bis 14.09.2012 (Entwurfsfassung vom 17.08.2012; Bekanntmachung am 20.08.2012) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktoberdorf, den 18.10.2012

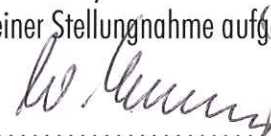

.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 13.10.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 09.01.2012 (Entwurfsfassung vom 05.12.2011; Billigungsbeschluss vom 12.12.2011) sowie mit Schreiben vom 04.06.2012 (Entwurfsfassung vom 21.05.2012; Billigungsbeschluss vom 21.05.2012) und mit Schreiben vom 21.08.2012 (Entwurfsfassung vom 17.08.2012) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

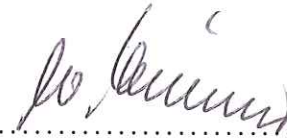
Marktoberdorf, den 18.10.2012


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 01.10.2012 über die Entwurfsfassung vom 17.08.2012.

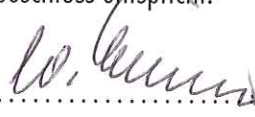
Marktoberdorf, den 18.10.2012


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

17.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung vom 17.08.2012 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 01.10.2012 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

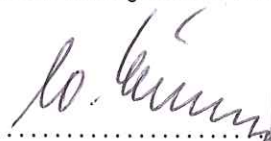
Marktoberdorf, den 18.10.2012


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 9.10.12. ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.


Marktoberdorf, den 18.10.2012


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

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

Der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Marktoberdorf, den 18.10.2012


.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 05.12.2011
Plan geändert am: 04.05.2012
Plan geändert am: 21.05.2012
Plan geändert am: 17.08.2012

Planer:

.....i.A.K. Meyer.....

(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, Lindau (B)

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