

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

1.1 Für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Durch die 8. Bebauungsplan-Änderung entfallen zwei kleinere Grünflächen, die in der Realität bisher nicht umgesetzt waren und deren zukünftige Anlage auch sehr unwahrscheinlich erscheint. Für diese beiden Grünflächen ist ein Ausgleich entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu erbringen.

Mündliche Stellungnahme zur Fassung vom 05.12.2011 eines Bürgers aus Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Als Eigentümer der Fl.-Nr. 1129/6, die zum Teil dem Bebauungsplan als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zugeordnet ist, rege ich an, anstelle der Zuordnung dieser externen Ausgleichsfläche den Ausgleichsbedarf durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Fa. Schmid zu erbringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Zuordnungsfestsetzung zu der externen Ausgleichsfläche wird gestrichen. Der Hinweis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Begründung werden dahingehend ergänzt, dass der Ausgleichsbedarf, welcher durch die Überplanung der beiden bis-

her festgesetzten und im Eigentum der Fa. Schmid befindlichen Grünflächen entsteht, durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Fa. Schmid erfolgt.

Stellungnahme vom 10.09.2012 zur Fassung vom 17.08.2012 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Es ist unklar auf was der Satz "Streichung der Festsetzung zu der externen Ausgleichsfläche" (Seite 70) Bezug nimmt. Es wird daher um Erläuterung gebeten. Bei irrtümlicher Übernahme aus einem vorhergehenden Bebauungsplan muss der Satz entfernt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der angesprochene Satz bezieht sich auf eine Änderung der Planfassung vom 05.12.2011, die auf Anregung von einem Bürger vorgenommen wurde und bereits in die Planfassung vom 04.05.2012 Eingang fand. Die ursprünglich mit einer Teilfläche dem Bebauungsplan zugeordnete Fl.-Nr. 1129/6, die sich im Eigentum eines Bürgers befindet, wurde als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gestrichen. Stattdessen wird der Ausgleichsbedarf, welcher durch die Überplanung der beiden bisher festgesetzten und im Eigentum der Fa. Schmid befindlichen Grünflächen entsteht, jetzt durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Fa. Schmid erbracht. Dies ist in einem Hinweis sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan bereits so dargestellt.

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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 kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 sind hiervon betroffen. Es handelt sich nicht um ein Wohngebiet und die festgesetzte GRZ ist größer als 0,3. Daher wird das Regelverfahren wie im Umweltbericht dargelegt angewandt. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen: Eingrünung des randliche Gebietes durch Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen; Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen; Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Die bisher gepflanzten Bäume bzw. Grünzüge sind sowohl in Bezug auf ihren aktuellen Zustand als auch in ihrer Durchgängigkeit erheblich verbesserungswürdig. Es wird angeregt, die Grünflächen und Pflanzungen, die im Bebauungsplan verbleiben, auch in der Realität in einer Mindestqualität umzusetzen. Hierzu gehört neben der Neupflanzung bereits abgestorbener oder entfernter Bäume auch eine entsprechende Entwicklungspflege oder der Schutz durch einen Dreibock o.ä. Herr Münsch weist darauf hin, dass die vor Ort bereits gepflanzten Bäume alle darunter leiden, dass die im Gebiet ansässigen Betriebe beim Fahren und vor allem beim Abstellen von LKWs keine große Rücksicht auf die Bäume nehmen. Der Schutz der Pflanzungen gegen "wildes" Parken auf den öffentlichen Grünflächen ist besser umzusetzen.

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Bestandsaufnahme:

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Industrie- und Gewerbegebiet, das der Stadt Marktobendorf bzw. deren Ortsteil Thalhofen westlich vorgelagert ist. Ein großer Teil der Flächen ist bereits bebaut, wobei sich überwiegend Betriebe mit großem Flächenbedarf angesiedelt haben. Lediglich im Osten befinden sich einige kleinstrukturierte Gewerbebetriebe mit dazugehörigen Wohnanteilen. 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, kleinflächig jedoch auch innerhalb des Gebietes umgeben von gewerblicher Bebauung. Die zahlreichen Hofflächen sind oft größtenteils versiegelt, in den Randbereichen jedoch meist relativ gut eingegrünt. Eine schwächere Durchgrünung findet sich vor allem bei den sehr großen Betriebsflächen, wo Pflanzungen auch nur im Bereich der Grundstücksgrenze erfolgten. Die Eingrünung im öffentlichen Raum ist noch nicht vollständig gemäß dem rechtsverbindlichen BP 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 stellen jedoch für siedlungs-

und lärmtolerante, oft ubiquitäre Arten einen teils noch geeigneten Lebensraum dar.

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. Im Bereich der privaten Grundstücke sind eingrünende Pflanzungen vor allem in den Randbereichen 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:

Bei weiteren baulichen Eingriffen 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 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.

Die Pflanzen- und Tierarten, die auf den noch unbebauten Bau-Flächen 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 BP-Änderung nicht.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß §4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.09.2011 des Staatlichen Bauamtes Kempten

Stellungnahme:

Der vorliegende Bebauungsplanbereich wurde im Hinblick auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt die Altlastenverdachtsfläche auf Fl.-Nr. 1258/5, Gmkg. Geisenried mit der Bodenschutzkataster-Nr. 77700113. Die Handlungspriorität ist mit A "hoch" eingestuft. Die vorhandenen Grundwassermessstellen BK1 und 2 sind in 2jährigem Rhythmus zu beproben.

Stellungnahme vom 17.01.2012 zur Fassung vom 05.12.2011 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu):

Stellungnahme:

Leider ist uns eine Verwechslung passiert. Wir haben Sie in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 23 "Industriegebiet Nord" auf die Altlastverdachtsfläche Fl.Nr. 1258 der Gemarkung Geisenried hingewiesen. Richtigerweise gehört dieser Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West". Wir bitten Sie dies zu entschuldigen und entsprechend zu korrigieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Vgl. Abwägung/Beschluss zur Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Boden-schutzbehörde vom 15.02.2012.

Stellungnahme vom 15.02.2012 zur Fassung vom 05.12.2011 und Stellungnahme vom 25.06.2012 zur Fassung vom 21.05.2012 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Boden-schutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme vom 15.02.2012:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Altlasten und Ablagerungen überprüft. Nach den beim Sachgebiet 42 vorliegenden Unterlagen, befinden sich im Geltungsbereich des Planes altlastverdächtigen Ablagerungen. Auf Fl.-Nr. 1258/5 der Gemarkung Geisenried befindet sich eine verfüllte und rekultivierte ehemalige Kiesgrube. Die gegenständliche Fläche ist im Bodenschutzkataster mit der Katasternummer 77700113 aufgenommen. Die vorhandenen Grundwassermessstellen BK1 und BK2 sind in 2-jährigem Rhythmus zu beproben. Eine Kennzeich-

nung der altlastverdächtigen Fläche im Bebauungsplan hat zur Vermeidung von Planentwicklungsfehlern noch zu erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 15.02.2012:

Der Hinweis zur Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche) wird im Plan lagerichtig auf Fl.-Nr. 1258/5 erfolgen. Die Fläche mit der Fl.-Nr. 1258/1 ist durch die Altlast nicht betroffen, so dass der Hinweis auf dieser Fläche herausgenommen wird. Der Hinweis wird um die im 2-jährigen Rhythmus vorzunehmende Beprobung ergänzt.

Stellungnahme vom 25.06.2012:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Altlasten und Ablagerungen überprüft. Die in der Stellungnahme vom 15.02.2012 geforderte Kennzeichnung der Altlast mit Katasternummer 77700113 auf Fl.-Nr. 1258/5 der Gemarkung Geisenried ist erfolgt. Der 2-jährige Beprobungsrythmus der Grundwassermessstellen BK 1 und BK 2 wurde unter Punkt 9.8 in die Planunterlagen aufgenommen. Weitere Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen im Geltungsbereich des oben genannten Planes sind nicht gegeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 25.06.2012:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Bestandsaufnahme:

Das überplante Gebiet gehört zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Der geologische Untergrund wird von spätwürmzeitlichem Niederterrassen-Schotter 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. Sie können jedoch einen Großteil ihrer Funktionen trotzdem noch erfüllen und haben eine gewisse Bedeutung als landwirtschaftlicher Ertragsstandort. Der größere Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist jedoch durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Auf Grund der großen Versiegelungsrate durch die Gebäude und die großen gekiesten oder asphaltierten Flächen ist die Durchlässigkeit dieser Böden stark eingeschränkt, so dass sie ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt kaum noch wahrnehmen können. Die nicht überbauten Flächen sind als intensiv gepflegte Zierrasen oder gemulchte Pflanzflächen ausgebildet, so dass auch hier die ursprünglich vorkommenden Böden stark anthropogen überprägt sind. Die-

se 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 Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Prognose bei Durchführung:

Durch die weitere Bebauung des Gewerbe- und Industriegebietes und durch mögliche Nachverdichtungen wird ein erheblicher Teil der noch unversiegelten Bodenflächen versiegelt. Dadurch gehen auch hier wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Kultur- oder Zierpflanzen dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert. Der fehlende Wasserrückhalt hat auch Auswirkungen auf die Regulierung des Grundwassers. Die geologischen Gegebenheiten bleiben unverändert. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden 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 BP vor, dass Stellplätze in wassergebundener Form und Höfe in Pflaster bzw. Splitt auszuführen sind, um den Wasserabfluss zu verzögern.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Wasserrecht:

Äußerung:

Auf Fl.-Nr. 1258 befindet sich eine Altlast. Bei der Versickerung ist diese zu berücksichtigen. Da die derzeitige Nutzung im Hinblick auf die Altlast geprüft wurde, besteht für die Änderung des Bebauungsplanes kein weiterer Handlungsbedarf.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.10.2011 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Die Flurnummer 1258 ist eine Altlastenverdachtsfläche. Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung des DWA Merkblatt M 153 und NWFrei nach Möglichkeit zu versickern.

Stellungnahme vom 17.01.2012 zur Fassung vom 05.12.2011 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Zu 13.2.1.5 Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist ggf. nach § 58 WHG eine Genehmigung für Indirekteinleiter erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Bauanträgen berücksichtigt.

Stellungnahme vom 18.06.2012 zur Fassung vom 21.05.2012 und Stellungnahme vom 13.09.2012 zur Fassung vom 17.08.2012 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu):

Stellungnahmen vom 18.06.2012 und Stellungnahme vom 13.09.2012 (waren identisch):

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, nicht flächenhaft sickerfähiges Niederschlagswasser durch Reinigungseinrichtungen vorzuklären entsprechend M 153 und A 138 der DWA.

Abwägung bzw. Berücksichtigung Stellungnahmen vom 18.06.2012:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ein zusätzlicher Hinweis zu den Merk- und Arbeitsblättern aufgenommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung Stellungnahme vom 13.09.2012:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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.

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 gewährleistet.

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 ist daraus jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser abzuleiten.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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 Frischluftnachschieb 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 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 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Stellungnahme vom 18.02.2012 zur Fassung vom 05.12.2011 des Kreisheimatpflegers aus Marktoberdorf:

Stellungnahme:

1. In den Textvorlagen des B-Planes wird der Bedarf für Gestaltung von Werbeanlagen aufgrund des Stadt-, Orts- und Landschaftsbildes ausreichend beschrieben. Für das gesamte Gebiet der Kreisstadt Marktoberdorf gelten inzwischen zahlreiche Bebauungsplan-Satzungen mit unterschiedlichen Aussagen und Vorgaben für die Gestaltung von Werbeanlagen. Für ein einheitliches Erscheinungs- und schutzwürdiges Orts- und Landschaftsbild, vor allem für den einfachen Zugriff und für die übersichtliche Handhabung wird angeregt und empfohlen, die örtlichen Vorschriften über die besonderen Anforderungen an Werbeablagen in den Stadtgebieten über eine Werbesatzung gestalterisch zu regeln.

2. Eine Festschreibung für die Dauerhaftigkeit der Eingrünung der öffentlichen und privaten Grünflächen durch eine Durchführungs-, Anwuchs- und Pflegekontrolle wird empfohlen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stadt Marktoberdorf ist derzeit bestrebt eine Werbeanlagensatzung zu erlassen. Deren voraussichtlicher Geltungsbereich umfasst die dörflich bzw. historisch geprägten Ortskerne des Stadtgebietes von Marktoberdorf sowie in reduzierter Form die "Einfahrtsbereiche" zum Stadtzentrum von Marktoberdorf. Um für die außerhalb dieser Bereiche des Stadtgebietes gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete eine möglichst einheitliche Regelung zu treffen, wird bei den derzeit laufenden Neuaufstellungen bzw. Änderungen von Bebauungsplänen hinsichtlich des Zentrenkonzeptes der Stadt Marktoberdorf darauf geachtet, dass möglichst einheitliche Regelungen in Bezug auf die Höhe und Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen werden.

Dies ist auch im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 geschehen. Somit wird der Anregung bereits nachgegeben. Die Verantwortung dafür, die Umsetzung von Pflanzfestsetzungen zu kontrollieren, liegt bei der Stadt selbst. Die Aufnahme einer Festsetzung hierzu wird daher nicht für erforderlich gehalten. Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen werden auch aus Gründen der Verkehrssicherheit vom Tiefbauamt regelmäßig kontrolliert. Eine Anwuchs- und Pflegekontrolle für Pflanzungen auf privaten Grundstücken ist aus personellen Gründen von der Stadt nicht leistbar. Diese ist durch den jeweiligen Bauherren zusammen mit der Pflanzung zu beauftragen bzw. selbst durchzuführen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können entsprechende Auflagen getroffen werden.

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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 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. 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.

1.1.7 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a 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 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). Wasserschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet.

Prognose bei Durchführung:

Die Schutzgebiete und Biotope 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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 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 Schallleistungspegel 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 auf 65 dB(A)/m² erhöht. In einem schalltechnischen Gutachten wurde nachgewiesen, dass durch die Erhöhung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.

Prognose bei Durchführung:

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

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Immissionsschutz:

Äußerung:

In der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 33 wurden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 festgesetzt. Durch die im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen o.g. Änderungen ist eine Anpassung der festgesetzten Kontingente nicht erforderlich.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.11.2011 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung und Stellungnahmen vom 17.02.2012 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, zur Fassung vom 05.12.2011 der Schmid Recycling und Umweltschutz GmbH, Schmid Bauunternehmen GmbH, Grundstücksgemeinschaft Schmid GbR und BORAG, Bodenrecycling Allgäu GmbH aus Marktoberdorf:

Äußerung:

Im Rahmen der letzten Anhörung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf West" hat unserer Firma sein Interesse an weiteren Änderungen bekundet. Dem Stadtrat wurde in diesem Zusammenhang vorgeschlagen die schalltechnischen Festsetzungen dem Stand der fachlichen Entwicklungen anzupassen. Dies hieße im Klartext die Anwendung der DIN 45691 für diesen Bebauungsplan. Diese DIN-Norm wurde aus den fachlichen Entwicklungen und Erfahrungen vieler Jahre, insbesondere aus den Problemen der anderen Verfahren, Gerichtsurteilen etc. entwickelt. Die schalltechnischen Belange aller neuen Bebauungspläne werden auf dieser Grundlage ermittelt. Aus unserer Sicht besteht aus mehreren Gründen Bedarf an solch einer Anpassung. Unser eigenes Interesse besteht dabei in der Erhöhung der zulässigen Emissionen bei gleich bleibender Schutzwürdigkeit der Immissionsorte. Dies kann erreicht werden, indem die Auslegung der Kontingente innerhalb des Bebauungsplangebietes diffiziler als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt und nach den Vorschriften der DIN 45691 neu berechnet werden. Im Speziellen geht es uns dabei um die Anhebung der Kontingente auf den Flurnummern 1228/1 und 1243/1. Diese beiden Flurnummern haben im Bebauungsplan den Charakter von Industriegebieten zugesprochen bekommen, die Kontingente liegen aktuell jeweils bei tagsüber 60 dB(A) und zur Nachtzeit 50 dB(A)/m². Dies entspricht nicht den üblichen Kontingenten für ein Industriegebiet. Wir benötigen jedoch zur Sicherung zukünftiger Erweiterungen und damit der langfristigen Erhaltung des Standorts eine dem angemessene Baurechtsbasis, zu der auch entsprechende Lärmkontingente zählen. Aus wirtschaftlichen Gründen ist es für uns von großer Bedeutung mit den Ent-

wicklungen in der Branche Schritt halten zu können. Hierin liegt unser Interesse begründet die Kontingente dieser Flächen anzuheben, wobei gleichzeitig der durch die TA Lärm festgelegte Schutz vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten gewährleistet ist und durch die Anhebung nicht verändert wird. Diese Ausführungen können wir anhand einer schalltechnischen Beurteilung durch ein renommiertes und beidseitig anerkanntes Ingenieurbüro festigen. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes war es noch nicht gängige Praxis schalltechnische Gutachten als Beurteilungsgrundlage für die Herleitung von Lärmkontingenten heranzuziehen. Vielmehr wurde "auf Nummer sicher" gegangen und die Kontingente wurden sehr konservativ ermittelt und festgesetzt, da noch nicht bekannt war, welche Betriebe sich ansiedeln werden und welche Kontingente für die einzelnen Parzellen benötigt werden. Dies hatte zur Folge, dass die Schallkontingente nicht optimal an die Bedürfnisse der später angesiedelten Betriebe angepasst sind. Es ist nach unseren Erkenntnissen noch ein Spielraum vorhanden, der ausgeschöpft werden kann. Eine zeitgemäße und gerechte Verteilung der sehr wertvollen Schallkontingente in einem Gewerbe- und Industriegebiet ist für uns von größter Wichtigkeit. Dass der volle Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten nie zur Gänze von nur einem Emittenten ausgeschöpft werden kann ist selbstverständlich. Jedoch ist allein durch den Flächennutzungsplan keine weitere gewerbliche oder wohnbauliche Entwicklung mehr zu erkennen, weshalb wir davon ausgehen dass die jetzige Situation im Wesentlichen unverändert bleibt. Des Weiteren hält sich die schalltechnische Vorbelastung stark in Grenzen, da lediglich südlich des Bebauungsplan-Gebiets relevante Emissionsquellen vorhanden sind. Wir sehen die Chance, innerhalb des Plangebietes flexibler mit den uns zur Verfügung stehenden Kontingenten umgehen zu können, wenn die Anwendung der DIN 45691 Anklang bei Ihnen findet und die Schallkontingente neu berechnet werden. Wir gehen davon aus, dass die Stadt Marktoberdorf als Träger der Planungshoheit ein gesteigertes Interesse daran hat, den Firmen am Wirtschaftsstandort Marktoberdorf ein maximales Entwicklungspotential zu ermöglichen.

Stellungnahme der Firma Schmid Recycling und Umweltschutz GmbH:

Wir möchten im Rahmen der aktuellen Auslegung gerne noch für unseren Betrieb folgende Stellungnahme abgeben: Wie bekannt ist, liegt unser Betrieb im Bereich des in Betreff bezeichneten Bebauungsplans und zwar in einem Teilbereich, der als G1 festgesetzt ist. Wie weiter bekannt sein dürfte, findet ein Großteil unserer Tätigkeit in Form von Rangier- und Verladearbeiten im Freien statt. Dies bedingt, dass lärmreduzierende Maßnahmen nur sehr schwer getroffen werden können. Eine Einhausung der Freiflächen ist genauso unrealistisch wie Lärmschutzwände etc. Hieraus leitet sich wiederum der Bedarf an angemessenen/ausreichenden Lärmkontingenten ab. Vor diesem Hintergrund hatten wir Ihnen bereits mit Schreiben vom 09.12.2011 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mitgeteilt, dass wir dringend an einer Anhebung der bislang im Bebauungsplan festgesetzten Kontingente interessiert sind. Leider ist der Stadtrat dieser Forderung bislang nicht nachgekommen. Der aktuell ausgelegte Bebauungsplan enthält die gleichen Lärmkontingente, wie der bestehende Bebauungsplan.

Wir bedauern dies und regen nochmals dringend an, die aktuelle 8. Änderung zum Anlass zu nehmen, auch die Lärmkontingente anzuheben. Die zurückliegenden Planänderungen - so z.B. die 6. Änderung war für uns gekennzeichnet von einer Reduzierung des Baurechts was wir seinerzeit nicht beanstandet hatten, wenngleich unserem Grundstück dadurch Baurecht genommen wurde. Aktuell hat die Stadt die Möglichkeit unserem Betrieb mehr Freiräume für zukünftige Erweiterungen zu eröffnen, die wir auch dringend benötigen, da eine Intensivierung unserer Betriebstätigkeit zwangsläufig mit einer Lärmzunahme im Freibereich einher gehen wird und wir hier schnell an die sehr niedrige "Lärmdecke" des aktuellen Bebauungsplans stoßen werden. Dabei sind noch deutliche Lärmreserven vorhanden, die der aktuelle Bebauungsplan sozusagen "brach" liegen lässt: Wir haben zwischenzeitlich ein Lärmgutachten durch das renommierte Büro Müller BBM erstellen lassen das wir Ihnen in Kopie überreichen. Der Gutachter belegt die vorgenannte Behauptung und stellt dar, dass und in welchem Umfang die Lärmkontingente angehoben werden könnten ohne dass dies zu einem Lärmkonflikt mit den schützenswerten Nutzungen im Umfeld führen würde. Wir fassen kurz die wesentlichen Aussagen des Gutachtens zusammen und verweisen im Übrigen auf die dortigen Ausführungen: Bei der erstmaligen Ausweisung des Bebauungsplangebietes wurde kein schalltechnisches Gutachten zur Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) herangezogen, die Zahlen waren somit "gegriffen"; damit bestand die Aussicht, dass ein ungenutztes "Schall-Potential" vorhanden ist; der Gutachter hat die Bestandssituation aufgenommen und ermittelt welche Beurteilungspegel durch die derzeit gültigen IFSP des Bebauungsplanes an den Immissionsorten ankommen. Zudem wurde die Vorbelastung durch die Fa. X. Schmid an den Immissionsorten ermittelt, so dass berechnet werden konnte welche Emissionen insgesamt tatsächlich an den Immissionsorten ankommen; das Ergebnis dieser Berechnung zeigt, dass zwischen den an den Immissionsorten ankommenden Beurteilungspegeln und den jeweils zulässigen Werten sehr viel Spielraum offen ist; basierend darauf hat der Gutachter ermittelt um wie viel man die momentan zulässigen Kontingente erhöhen könnte, so dass die Schutzwürdigkeit der Immissionsorte weiterhin gewährleistet ist. Dazu wurden Berechnungen mit der DIN 18005 und der DIN 45691 durchgeführt; Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Kontingente aller Flächen innerhalb des Bebauungsplans unter Beibehaltung der aktuellen Rechenmethode problemlos angehoben werden könnten; die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten würden dennoch unterschritten werden, und die Kontingentierung würde der Charakteristik eines Industriegebietes mehr entsprechen. Wir bitten Sie, sich mit diesen Aussagen auseinanderzusetzen und die dort dargestellten Potentiale für die Zukunft unserer sowie auch der anderen Betriebe im Bebauungsplangebiet zu nutzen. Ein GI mit Lärmwerten wie für ein GE - so wie es im Bestand derzeit sich darstellt - ist keine gute Zukunftsbasis. Bitte passen Sie die Kontingente im Interesse aller Betriebe im Gebiet an.

Stellungnahme der Firma Schmid Bauunternehmen GmbH:

Als Eigentümer der Flächen mit den Flur-Nummern 1229/4 und 1230/1 verweisen wir auf das Schreiben vom heutigen Tag der Firma Schmid Recycling und Umweltschutz GmbH an die

Stadt Marktoberdorf, dem wir uns vollinhaltlich anschließen. Auch wir fordern eine Anhebung der Schall-Kontingente auf Grundlage des Gutachtens Nr. M98 162/1 vom 14.02.2012 durch die Firma Müller BBM.

Stellungnahme der Grundstücksgemeinschaft Schmid GbR:

Als Eigentümer der Flächen mit den Flur-Nr. 1244, 1244/11, 1228 verweisen wir auf das Schreiben vom heutigen Tag der Firma Schmid Recycling und Umweltschutz GmbH an die Stadt Marktoberdorf, dem wir uns vollinhaltlich anschließen. Auch wir fordern eine Anhebung der Schall-Kontingente auf Grundlage des Gutachtens Nr. M98 162/1 vom 14.02.2012 durch die Firma Müller BBM.

Stellungnahme der BORAG, Bodenrecycling Allgäu GmbH

Als Eigentümer der Fläche mit der Flur-Nummer 1228/3 verweisen wir auf das Schreiben vom heutigen Tag der Firma Schmid Recycling und Umweltschutz GmbH an die Stadt Marktoberdorf, dem wir uns vollinhaltlich anschließen. Auch wir fordern eine Anhebung der Schall-Kontingente auf Grundlage des Gutachtens Nr. M98 162/1 vom 14.02.2012 durch die Firma Müller BBM.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung und den Stellungnahmen:

Eine Emissionskontingentierung regelt im Allgemeinen für ein Gemeindegebiet in seiner Gesamtheit den Umgang mit gewerblichen Geräuschemissionen. Die Stadt Marktoberdorf orientiert sich dabei an den in der DIN 18005-1 für geplanten Industrie- und Gewerbegebiete genannten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel gewählten Ansätzen. Dabei sind für Industriegebiete, tags und nachts 65 dB(A)/m² und für GE, tags und nachts 60 dB(A)/m² zulässig. Auf Grund der in dem Gemeindegebiet der Stadt Marktoberdorf vorherrschenden ländlichen Struktur ist für die Nachtzeit ein Wert von 65 bzw. 60 dB(A)/m² ein zu hoch angesetzter Wert. Deshalb wird für die Nachtzeit im Allgemeinen dieser Wert um 10 bzw. 15 dB(A)/m² reduziert. Die Stadt Marktoberdorf sieht im Rahmen des Regelverfahrens eines Bebauungsplanverfahrens gemäß BauGB davon ab, für bestimmte Gewerbe- bzw. Industriebetriebe die Emissionskontingente zu erhöhen. Sinn und Zweck von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist es für überbaubare Grundstückflächen einen gerechten, gleichwertigen Höchstwert hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen festzusetzen und ein so genanntes "Windhundrennen" um die Flächen zu vermeiden, bei denen im Vergleich zu anderen Grundstücken höhere Emissionswerte zulässig sind. Die vorliegenden festgesetzten Kontingente tragen gerade dazu bei, eine einheitliche Attraktivität der zur Verfügung stehenden Flächen zu gewährleisten. Es entspricht nicht dem planerischen Willen der Stadt durch punktuelle Änderungen ein Ungleichgewicht hinsichtlich der Nutzbarkeit einzelner Flächen herbeizuführen. Eine Anpassung von der von der Firma Schmid, Recycling Schmid, Recycling GmbH geforderte Anpassung der Emissionskontingente wird aus diesem Grund nicht nachgekommen.

Stellungnahme vom 15.02.2012 zur Fassung vom 05.12.2011, Stellungnahme vom 21.06.2012 zur Fassung vom 21.05.2012 und Stellungnahme vom 14.09.2012 zur Fassung vom 17.08.2012 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, Marktobersdorf:

Stellungnahme vom 15.02.2012:

Auf den Fl.-Nr. 1230/2, 1230/6 und 1243/1 (GI) wurden versehentlich die Lärmkontingente erhöht. Es handelt sich nach Auskunft des Planungsbüros um einen redaktionellen Fehler, der korrigiert wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 15.02.2012:

Die festgesetzten Kontingente im Bereich der Fl.-Nrn. 1230/2, 1230/6 und 1243/1 werden auf die bislang festgesetzten Werte d.h. 60 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts angepasst.

Stellungnahme vom 21.06.2012:

Die Firma Schmid, welche umfangreiche Industrie- und Gewerbeanlagen im westlichen Teil des Planungsgebietes betreibt, hat eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen, um nachzuprüfen, ob die derzeit festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) angehoben bzw. den Bedürfnissen angepasst werden können, ohne dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung des Gewerbe- und Industriegebietes überschritten werden. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der Firma MÜLLER-BBM vom 14.02.2012 kommt zu dem Ergebnis, dass ein erheblicher akustischer Spielraum besteht und eine deutliche Erhöhung möglich wäre. Die IFSP könnten demnach um 3 bis 6 dB(A) tagsüber angehoben werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht erscheint eine moderate Anhebung gerechtfertigt. Derzeit sind einzelne GI-Flächen tagsüber mit nur 60 dB(A) ausgewiesen. Es wird deshalb vorgeschlagen, den als Industriegebiet (GI) ausgewiesenen Teilflächen gleichmäßig einen IFSP von 65 dB(A) tags zuzuweisen. Dies entspräche auch den Vorgaben der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", die bei Industriegebieten ebenfalls von 65 dB(A) ausgeht. Nachts sollten die IFSP belassen werden. Die vorgeschlagene Variante müsste aber noch nachgerechnet bzw. begutachtet und dem BPlan zugrunde gelegt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 21.06.2012:

In einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber vom 08.08.2012) wurde untersucht, ob eine Erhöhung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel der Industriegebietsflächen auf 65 dB(A)/m² während der Tageszeit möglich ist. Die Berechnungen zeigen, dass bei einer Erhöhung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel auf 65 dB(A)/m² die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Begründung werden entsprechend angepasst.

Stellungnahme vom 14.09.2012:

Mit der Festsetzung in Ziffer 5.3 "Emissions-Kontingente" besteht Einverständnis. Nach Absatz 2 sollte folgender Text eingefügt werden: "Ausgenommen davon sind offensichtlich geräuscharme Nutzungen, wie z.B. Wohngebäude, Bürogebäude, Lagergebäude etc."

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 14.09.2012:

Die Beschreibung "Offensichtlich geräuscharme Nutzung" ist ein immissionsschutztechnisch nicht abschließend definierter Begriff. Selbst von den angeführten Beispielen können immissionsrelevante Geräuschemissionen ausgehen, z.B. von Klimaanlage von Bürogebäuden oder während Ladetätigkeiten bei Lagergebäuden, die zu Nutzungskonflikten führen können bzw. Auswirkungen auf die jeweiligen Immissionskontingente haben können.

Stellungnahmen vom 19.06.2012 zur Fassung vom 21.05.2012 der Schmid Recycling und Umweltschutz GmbH, Schmid Bauunternehmen GmbH, Grundstücksgemeinschaft Schmid GbR und BORAG, Bodenrecycling Allgäu GmbH aus Marktoberdorf:

Stellungnahme der der Schmid Recycling und Umweltschutz GmbH:

Im Rahmen der Stadtratsitzung vom 30.11.2011 hat ein Herr im Namen unserer Firma sein Interesse an einer schalltechnischen Überarbeitung der im o.g. Bebauungsplangebiet festgesetzten Kontingente bekundet. Bereits zu diesem Zeitpunkt bestand Grund zu der Annahme dass die Kontingente noch angehoben werden können. Am 09.12.2011 wurde das Anliegen schriftlich formuliert, und dem Bauamt der Stadt Marktoberdorf zugesandt. Zusammen mit der schalltechnischen Untersuchung von Müller BBM, Bericht Nr. M98 162/1 vom 14.02.2012, wurden am 17.02.2012 die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Firmen innerhalb der Schmid Firmengruppe eingereicht. Ziel dieses Schreibens war es, der Stadt Marktoberdorf und den Stadträten aufzuzeigen, inwiefern eine Anhebung der Lärmkontingente im gesamten Bebauungsplangebiet - im Rahmen des rechtlich Möglichen - zulässig wäre. Das besagte schalltechnische Gutachten ist eine Maximalabschätzung. In der öffentlichen Stadtratsitzung vom 21.05.2012 wurde die Stellungnahme der Schmid Firmengruppe abgewogen und für nicht relevant befunden. Im Anschluss an die Stadtratsitzung vom 21.05.2012 fand ein Gespräch zwischen den Vertretern des Landratsamtes Ostallgäu und Vertretern der Stadt Marktoberdorf statt. Bei diesem Gespräch wurde u.a. das Gutachten des Ingenieurbüros Müller BBM vom 14.02.2012 nochmals diskutiert.

Konsens dieses Gesprächs ist, dass weder Seitens des Landratsamtes noch Seitens der Stadt Marktoberdorf Bedenken gegen eine Anhebung der Kontingente in folgendem Rahmen bestehen: Die Kontingente der GI-Flächen des gesamten BP-Gebietes Nr. 33, welche derzeit mit 60 dB(A)/m^2 für die Tagzeit belegt sind, können bedenkenlos um 5 dB(A)/m^2 auf den für GI-Flächen üblichen Standard von 65 dB(A)/m^2 angehoben werden. Die Kontingente für die Nachtzeit sollen unverändert bleiben. Bei einem Telefonat zwischen unserer Mitarbeiterin und

Stadtbaumeister am 02.07.2012 wurde von der Stadt Marktoberdorf die Anhebung der Kontingente für die bislang "benachteiligten" Flächen in Aussicht gestellt. Die Chancen stünden laut des Stadtbaumeisters gut, dass eine Entscheidung zugunsten der Anhebung der Kontingente im oben beschriebenen Rahmen gefällt wird. Da die Signale seitens der Stadt Marktoberdorf und des Landratsamtes Ostallgäu durchweg positiv sind, hoffen wir auf eine bejahende Antwort auf unsere Anfrage, die Kontingente im oben beschriebenen Rahmen anzuheben. Eine Erhöhung der Kontingente der Flächen mit 60 dB(A)/m^2 um jeweils 5 dB(A)/m^2 kommt allen im Bebauungsplangebiet betroffenen Firmen zu Gute, ohne dass Anwohner mit erhöhten Schalleinwirkungen rechnen müssen!

Stellungnahme der Schmid Bauunternehmen GmbH:

Als Eigentümer der Fläche mit den Flur-Nr. 1229/4, 1230/1 und 1243 verweisen wir auf das Schreiben vom heutigen Tag der Firma Schmid Recycling und Umweltschutz GmbH an die Stadt Marktoberdorf, dem wir uns vollinhaltlich anschließen.

Stellungnahme der Grundstücksgemeinschaft Schmid GbR:

Als Eigentümer der Fläche mit den Flur-Nr. 1244, 1244/11, 1228 verweisen wir auf das Schreiben vom heutigen Tag der Firma Schmid Recycling und Umweltschutz GmbH an die Stadt Marktoberdorf, dem wir uns vollinhaltlich anschließen.

Stellungnahme der BORAG, Bodenrecycling Allgäu GmbH:

Als Eigentümer der Fläche mit der Flur-Nr. 1228/3 verweisen wir auf das Schreiben vom heutigen Tag der Firma Schmid Recycling und Umweltschutz GmbH an die Stadt Marktoberdorf, dem wir uns vollinhaltlich anschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen:

Siehe Abwägung/Beschluss zur Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde.

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Bestandsaufnahme:

Auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung gehen vom Plangebiet Lärmemissionen aus. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel festgesetzt. Lärmbedingte Nutzungskonflikte liegen nicht vor. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist über die vorhandenen Systeme gesichert. Auf der Fl.-Nr. 1258/5 besteht eine mit der Handlungspriorität "hoch" eingestufte Altlastenverdachtsfläche. Die vorhandenen Grundwassermessstellen BK1 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.10.2011, der Regierung von Schwaben:

Stellungnahme:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP): B II 1.2.1.2 (Z): Großflächiger Einzelhandel; B VI 1.1 Abs. 1 (Z): Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden; B VI 1.5 Abs. 1 (G): Schonende Einbindung von Siedlungsgebieten in die Landschaft

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16): B I 2.1 (Z): Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" B V 1.3 Abs. 2 (Z): Eingrenzung des Flächenverbrauchs

Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung: Die Stadt Marktoberdorf beabsichtigt, die BPs Nr. 23 "Industriegebiet Nord" und Nr. 33 "Gewerbe- und Industriepark Marktoberdorf West" zu ändern sowie den BP Nr. 17 neu aufzustellen und zu erweitern. Im Bereich der geplanten Erweiterungen des BP Nr. 17 sieht sie zudem eine FNP-Änderung vor. Wie den Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist, soll bei den Bebauungsplanvorhaben jeweils eine Einarbeitung des Einzelhandelskonzeptes in die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen. Auf Grund der wenig konkreten Angaben hierzu kann zum derzeitigen Planungsstand nicht beurteilt werden, ob durch die Bebauungsplanvorhaben landesplanerischer Handlungsbedarf in Bezug auf LEP-Ziel B II 1.2.1.2 ausgelöst wird. Dies wird erst nach einer Konkretisierung der Planungen erfolgen können. Ungeachtet dessen können wir aus landesplanerischer Sicht zum derzeitigen, noch wenig konkreten Planungsstand zu den einzelnen Bauleitplanvorhaben Folgendes mitteilen: Zur 8. Änderung des BP Nr. 33 "Gewerbe- und Industriepark Marktoberdorf West": Es bestehen aus landesplanerischer Sicht zum derzeitigen Planungsstand keine Einwände gegen die Bebauungsplanvorhaben.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.10.2011 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu:

Stellungnahme:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP): B VI 1.1 Abs. 1 (Z) Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16): B I 2.1 (Z) Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, hier: Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht"; B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzen des Flächenverbrauchs

Stellungnahme aus Sicht der Regionalplanung: Die 8. Änderung des BP Nr. 33 und die 6. Änderung des BP Nr. 23 beschränken sich im Wesentlichen auf Flächen, die bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt und in BPs konkretisiert sind. Zum derzeitigen Planungsstand erscheinen diese Teile der Planung aus regionalplanerischer Sicht unproblematisch. Gemäß RP 16 Ziel B V 1.3 Abs. 2 sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Stellungnahme vom 27.06.2012 zur Fassung vom 21.05.2012 des Landratsamtes Ostallgäu, Bauplanungsrecht/Städtebau:

Stellungnahme:

Hinweis: Es muss bei der 8. Änderung insgesamt darauf geachtet werden, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und nicht zu ihm in Widerspruch stehen dürfen. Das Entwicklungsgebot ist der Abwägung nicht zugänglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind in der Regel nicht parzellenscharf. Die Festsetzung des Industriegebietes im Bebauungsplan am westlichen Rand wird tatsächlich randlich nicht durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes abgedeckt, allerdings befinden sich an anderen Stellen im Bebauungsplangebiet Grünflächen und Grünstrukturen, die wiederum im Flächennutzungsplan als GI bzw. GE dargestellt sind. Somit wird der grundlegenden Intention der Ein- und Durchgrünung durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Bestandsaufnahme:

Zu den umliegenden Schutzgebieten siehe Punkt 13.2.1.9 im UB. WSG befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Der RP stellt entlang des östlich verlaufenden Flusses das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" dar. Im rechtsgültigen FNP der Stadt sind die überplanten Flächen überwiegend als GI bzw. als GE dargestellt. Der in den FNP integrierte LP stellt nach Westen, Norden und Osten im Übergang zur freien Landschaft jeweils Grünflächen dar. Darüber hinaus sind die innerhalb des überplanten Bereiches vorhandenen Bäume sowie der entlang der westl. Gebietsgrenze verlaufende Rad- und Wanderweg dargestellt. Entlang der B 472 sieht der LP 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. WSG sind von der Planung ebenfalls nicht berührt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Da durch die 8. Änderung des BP weiterhin ein GE im Osten sowie GI im übrigen Plangebiet festgesetzt werden, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt. Die Vorgaben des LP 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a 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 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 17.08.2012, Umweltbericht gem. § 2a 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.

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

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß §4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Baurecht:

Äußerung:

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Von Seiten des Bauamtes bestehen keine Einwände.

Vorschlag der Verwaltung vom 28.03.2012 zur Fassung vom 05.12.2011 der Stadt Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Auf Wunsch der Firma Schmid soll die Baugrenze in Richtung Westen und Nordwesten entlang der Flurstücke 1228/1, 1229/1, 1229/7, 1229/3, 1229/2 und 1230/1 bis auf 3,00 m an die Flurstücksgrenzen herangeführt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird entsprochen. Die Baugrenze wird 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 3,00 m an die Flurstücksgrenze herangeführt. Die festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen werden auf der Grünfläche nach Westen verschoben, um mit den Bäumen einen ausreichenden Abstand zur Baugrenze einhalten zu können.

2.1.2 Erschließungsplanung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Abfallrecht:

Äußerung:

Bei einer Überarbeitung der Erschließung ist darauf zu achten, dass die Grundstücke weiterhin mit Fahrzeugen der Müllabfuhr uneingeschränkt angefahren werden können. Dafür sind Wendekreise von mindestens 21,00 m vorzusehen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.10.2011 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Im Falles BP Nr. 33 darf festgestellt werden, dass die Erschließung ebenfalls vorhanden ist und offensichtlich keine Erweiterungen bzw. Änderungen im Bereich der B 472 vorgesehen sind. Ich darf allerdings anmerken, dass die westlichste Erschließung in Blickrichtung Osten nicht das erforderliche Sichtdreieck aufweist. Die Einhaltung der Sichtdreiecke wurde sicherlich bei der Aufstellung des BP gefordert. Ich bitte deshalb, dies bei der jetzigen Änderung zu berücksichtigen und die notwendigen Maßnahmen zu prüfen und durchzuführen. Eine beidseitige Schenkellänge der Sichtdreiecke von 200 m wäre im vorliegenden Fall einzuhalten.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 06.10.2011 der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer TK-Anlagen benötigen, können diese bei uns angefordert werden. Sollten im Planungsbereich Verkehrswege in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind

wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Gersthofen in Verbindung.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.10.2011 der Schwaben Netz GmbH:

Stellungnahme:

In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen ausdrücklich mit, dass im Bereich des Bebauungsgebietes bereits Erdgasleitungen vorhanden sind, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Insbesondere bei Standorten für Bäume ist auf die Leitung zu achten. Bei ausreichender Wirtschaftlichkeit ist die Erweiterung des Erdgasnetzes möglich. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der Schwaben netz gmbh angefordert werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 13.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.10.2011 der LEW Netz GmbH:

Stellungnahme:

Bei den weiteren Verfahrensschritten bitten wir um Beachtung unserer nachstehenden Belange. [...] Über den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 verlief ehemals unsere 20-kV-Freileitung Y2. Diese 20-kV-Freileitung wurde innerhalb des Geltungsbereiches durch eine durch Dienstbarkeiten gesicherte 20-kV-Kabelleitung ersetzt. Die Kabeltrasse ist in den beiliegenden Planunterlagen M = 1 : 2000 und M 1 : 1000 dargestellt. Der Schutzbereich der 20-kV-Kabelleitung beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse. Bitte übernehmen Sie die Darstellung unserer Anlagen in den Bebauungsplan. Auflagen und Hinweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches: Unsere in den Planunterlagen in roter Farbgebung dargestellten 20-kV-Freileitungen weisen einen pauschalen Leitungsschutzbereich von 8,00 m bis 10,00 m beiderseits der Leitungsachse auf. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50423 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich stark beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten. Folgende Auflagen und Hinweise sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 20-kV-Freileitungen einzuhalten: Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die im Rahmen von Baumaßnahme innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zum Einsatz kommen, sind so zu betreiben bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Innerhalb des Leitungs-

schutzbereiches sind die Unterwuchshöhen beschränkt. Eventuelle Anpflanzungen im Bereich unserer Freileitung bedürfen unserer Zustimmung. Der Mindestabstand zwischen Leiterseil und einer Bepflanzung beträgt 3 m. Weiterhin muss uns zu unseren Maststützpunkten für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine Zufahrtsmöglichkeit offen gehalten werden. Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGVA3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Mittelspannungsleitungen berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten. Unsere elektrischen Anlagen sind für die öffentliche Stromversorgung unverzichtbar und deshalb im Bestand zu sichern.

Stromversorgung: Die unmittelbare Stromversorgung der überplanten Gebiete erfolgt durch die Elektrizitätswerke "VWEW", Kaufbeuren.

Stellungnahme vom 20.01.2012 zur Fassung vom 05.12.2011 und Stellungnahme vom 25.06.2012 zur Fassung vom 21.05.2012 des Staatlichen Bauamtes Kempten (Allgäu):

Stellungnahme vom 20.01.2012:

Einwendungen: Die Aussagen zum Behördenunterrichtungstermin vom 13.10.2011 werden aufrechterhalten. Bei der Änderung des BP ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Sichtdreiecke im BP festgesetzt und auch vor Ort von allen die Sicht behindernden Gegenständen dauerhaft freigehalten werden. Derzeit passen zwar die Schenkellängen der Sichtdreiecke, es müssen aber nur 3,0 m Abstand zum Fahrbahnrand gehalten werden nicht 10,0 m. Bezüglich der Baumpflanzungen wird auf die RPS 2009 verwiesen. Diese schließt im vorliegenden Fall Baumpflanzungen mit Durchmesser größer 8 cm in einem Abstand zum Fahrbahnrand von 8,0 m aus. Es sei denn, es werden entsprechende Schutzeinrichtungen vorgesehen. Wir bitten um Prüfung und Beachtung. Bezüglich der Werbeanlagen darf bemerkt werden, dass hier eine einheitliche Lösung gefunden werden sollte. Derzeit stehen allerlei Werbeanlagen ohne Genehmigung entlang der B 472. Eine einheitliche Handhabung wäre wünschenswert. Laut StVO § 33 ist Werbung auf freier Strecke grundsätzlich verboten. Wir bitten, dies in der Satzung entsprechend zu berücksichtigen und in geeigneter Weise festzulegen. Derzeit sind die Sichtdreiecke der jeweils westlichen Teile des Röntgen- und des Siemensrings nicht eingehalten. Diese Sichtdreiecke waren sicherlich eine Forderung unseres Hauses bei der erstmaligen Aufstellung des BBP. Die Pflanzungen und Zäune im Sichtdreieck hätten also so nicht errichtet werden dürfen. Wir bitten dies entsprechend zu überdenken und geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 20.01.2012:

Die festgesetzten Sichtflächen werden auf die geforderte Anfahrtsicht von 3,00 m verringert. Die

Grünzone A entlang der Bundesstraße wird so geändert, dass statt einer zweizeiligen Baumreihe nur noch eine einzeilige Reihe aus Winterlinden zu pflanzen ist. Sofern notwendig, werden einzelne Bäume der verbleibenden Baumzeile nach Norden verschoben, um den notwendigen Abstand zum Fahrbahnrand einhalten zu können. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen wird von 20,00 m auf 10,00 m reduziert, um etwa die gleiche Zahl an Bäumen und damit eine ähnliche wirksame Eingrünung erreichen zu können. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" enthält bereits eine bauordnungsrechtliche Vorschrift, die regelt, dass entlang der B 472 lediglich Sammelwerbeanlagen an den Einmündungen der Zufahrtsstraßen errichtet werden dürfen. An dieser Vorschrift wird auch in der 8. Änderung festgehalten, da somit entlang der B 472 bereits eine einheitliche Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen gegeben ist. Die Zulässigkeit von verfahrensfreien Werbeanlagen richtet sich darüber hinaus nach den Vorschriften der BayBO, der StVO sowie dem FStrG. Der Bauherr ist somit verpflichtet die darin enthaltenen Regelungen einzuhalten. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 enthält bereits einen Hinweis zur Bau-Beschränkungszone entlang der B 472. Eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich. In den Bebauungsplan wird zusätzlich ein Hinweis auf § 33 StVO aufgenommen. Bäume dürfen gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan innerhalb der Sichtdreiecke gepflanzt werden, wenn ihr Kronenansatz oberhalb von 2,50 m liegt. Diese Vorgabe kann bei den bereits gepflanzten Bäumen langfristig eingehalten werden. Sofern tatsächlich Strauchpflanzungen, Zäune oder Schilder innerhalb von festgesetzten Sichtdreiecken bestehen, wird die Stadt im Rahmen ihrer Bauaufsichtspflicht prüfen, ob diese gegebenenfalls zurückzuschneiden, zu verschieben oder zu entfernen sind.

Stellungnahme vom 25.06.2012:

Die Aussagen der Stellungnahme vom 20.01.2012 werden aufrechterhalten. Bei der Änderung des BP ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Sichtdreiecke im BP festgesetzt und auch vor Ort von allen die Sicht behindernden Gegenständen dauerhaft freigehalten werden. Bezüglich der Baumpflanzungen wird auf die RPS 2009 verwiesen. Diese schließt im vorliegenden Fall Baumpflanzungen mit Durchmesser größer 8 cm in einem Abstand zum Fahrbahnrand von 8,0 m aus. Es sei denn, es werden entsprechende Schutzeinrichtungen vorgesehen. Wir bitten um Prüfung und Beachtung. Möglichkeiten der Überwindung: Freimachen der Sichtdreiecke von Bewuchs und ggf. Zäunen. Alternativ dazu auch die Möglichkeit die Einfahrt in die B 472 auf die Straßen zu beschränken, die die Sichtdreiecke einhalten. Die Neuordnung und Reglementierung der Werbeanlagen wird begrüßt. Dies sollte in Abstimmung mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde geschehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 25.06.2012:

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind im BP enthalten. Die Freihaltung der Sichtdreiecke wird durch die Stadt im Rahmen der Bauaufsicht geprüft. Sofern tatsächlich Strauchpflanzungen, Zäune oder Schilder innerhalb von festgesetzten Sichtdreiecken bestehen, wird die Stadt im

Rahmen ihrer Bauaufsichtspflicht prüfen, ob diese gegebenenfalls zurückzuschneiden, zu verschieben oder zu entfernen sind. Die Grünzone A entlang der Bundesstraße wurde bereits im Rahmen der Planänderung vom 04.05.2012 so geändert, dass alle hier zu pflanzenden Bäume den notwendigen Abstand von 8,00 m zum Fahrbahnrand einhalten. Insofern sind weitere Änderungen nicht erforderlich. Die Ausführungen zu Werbeanlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Untere Straßenverkehrsbehörde wird zu gegebener Zeit kontaktiert.

Stellungnahme vom 24.01.2012 zur Fassung vom 05.12.2011 der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Kempten (Allgäu):

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer TK-Anlagen benötigen, können diese bei uns angefordert werden. Sollten im Planungsbereich Verkehrswege in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Gersthofen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sofern im Rahmen von Bauvorhaben Telekommunikationsanlagen gesichert, verändert oder verlegt werden, wird rechtzeitig Kontakt mit der Deutschen Telekom aufgenommen. Eine Entwidmung von Verkehrswegen ist nicht geplant.

Stellungnahme vom 08.02.2012 zur Fassung vom 05.12.2011 der LEW Netzservice GmbH, Buchloe:

Stellungnahme:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 befinden sich keine Hochspannungsleitungen unserer Gesellschaft. Die bestehende 20-kV-Kabelleitung Y2 wurde in den Bebauungsplan lagerichtig übernommen. Auch hier bitten wir weiterhin unsere Ausführungen - Stellungnahme vom 11.10.2011 - zu beachten. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen zu den vorliegenden Bauleitverfahren unsere Zustimmung.

mung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme vom 11.10.2011 enthaltenen Punkte werden bereits durch die getroffenen Festsetzungen zu Versorgungsleitungen berücksichtigt.

Stellungnahme vom 26.06.2012 zur Fassung vom 21.05.2012 des Landratsamtes Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft:

Stellungnahme:

Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 11.06.2012 und nehmen zu der Bauleitplanung der Stadt Marktoberdorf für den Aufgabenbereich der Kommunalen Abfallwirtschaft, im Rahmen der Beteiligung entsprechend §4 Abs.1 BauGB, wie folgt Stellung. Im Rahmen der Beteiligung hat die Kommunale Abfallwirtschaft am 12.08.2008 bereits Stellung bezogen. Diese ist noch uneingeschränkt gültig. [Stellungnahme vom 12.08.2008 im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33: Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können. Bei Grundstücken die nicht direkt angefahren werden können oder bei denen keine ausreichenden Wendemöglichkeiten vorhanden sind, sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden, durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche, Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.]

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 bleibt die ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle auch weiterhin gewährleistet.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Stadt Marktoberdorf plant Maßnahmen, die die Stärkung der Innenstadt zum Ziel haben, und die durch die Städtebauförderung unterstützt werden. In diesem Rahmen wurde für die Stadt Marktoberdorf ein Zentrenkonzept erarbeitet, welches sich mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet befasst und ein gesamtstädtisches Standortkonzept für den Einzelhandel umfasst. Die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Marktoberdorf soll entsprechend der Vorgaben des Zentrenkonzeptes gesteuert werden. Da 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. 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. Ebenfalls wird durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" die durch den Bebauungsplan festgesetzte und noch nicht umgesetzte Erschließungsstraße 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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten/Standort-Wahl:

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, kamen keine alternativen Standorte in Betracht.

3.2.1 Vorentwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung: eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl (Stand nach der Änderung): 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 Bestandschutzes 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.

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).

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.

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl (Stand nach der Änderung): 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.

Möglichkeiten der Festsetzung: offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl (Stand nach der Änderung): 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.



.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

Planer:

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

H. Himmer

.....
(Hr. Himmer, Bürgermeister)

18.10.2012

Planer:

i.A. K. Meyer

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

Büro Sieber, Lindau (B)