



Stadt Marktoberdorf
9. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe-
und Industriegebiet Marktoberdorf – West"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	17
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	18
6	Hinweise und Zeichenerklärung	19
7	Satzung	25
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	27
9	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	36
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	61
11	Begründung – Sonstiges	62
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	64
13	Begründung – Bilddokumentation	65
14	Verfahrensvermerke	66

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

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 **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
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

Gewerbegebiet

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

2.3 Immissionswirksame flächenbezogenen Schall-Leistungspegel

Für die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet und Industriegebiet ausgewiesenen Flächen werden die in der Planzeichnung angegebenen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) in dB(A) pro m² festgesetzt. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten die angegebenen Werte je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten

Gebiet	Bezugsfläche in m ²	IFSP in dB(A)/m ²	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Gewerbegebiet	17.096	65	50
Industriegebiet	29.206	65	50

Für alle innerhalb des Gewerbegebietes und Industriegebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag (auch bei Nutzungsänderungen) ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.



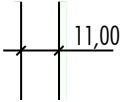


Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- 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.1233 der Gemarkung Geisenried sowie Fl.-Nrn. 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)

- 2.4 GRZ ... **Grundflächenzahl** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 H ... m **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen
— Oberkante des natürlichen Geländes und
— Oberkante des Gebäudes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 150m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

- 2.8  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.10  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 
20-kV-Erdkabel der LEW
Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der LEW Verteilnetz 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)
- 2.13  **Leitungsrecht** zu Gunsten des Versorgungsträgers, hier der LEW Verteilnetz GmbH
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Versickerung von Niederschlagswasser dem Baugebiet**
In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soweit 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 gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 2.15  Öffentliche **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  Öffentliche **Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche für das zu beseitigende Feldgehölz;**
Zur Entwicklung eines Feldgehölzes sind auf der Fläche standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. In den Randbereichen sind durch extensive Pflege artenreiche Krautsäume zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19 **Bodenbeläge in dem Baugebiet** In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für
— Stellplätze und
— Zufahrten und andere untergeordnete Wege

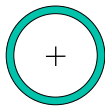
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

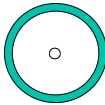
2.20



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.21



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.22



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.23 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Für Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden; hierbei ist der Hinweis "Pflanzungen" zu beachten:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.24 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1

Pflanzung von lockeren, gleichmäßig verteilten Strauchgruppen mit eingestreuten Bäumen als Überhälter auf mind. 70 % der Flächen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind als Extensivwiese oder Hochstaudenflur zu entwickeln. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26

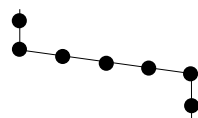


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2

Zur Entwicklung eines Feldgehölzes sind auf der Fläche standortgerechte, heimische Bäume (ca. 10 %, 8 St.) und Sträucher (ca. 90 %, 240 St.) zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen haben in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu erfolgen. Um die gepflanzten Bäume herum ist ein Abstand von ca. 3,00 m einzuhalten. Sträucher derselben Art sind immer in 5er-Gruppen zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

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

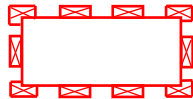
2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" der Stadt Marktoberdorf

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

2.29



Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes

Die Inhalte der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" (Fassung vom 17.08.2012) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen werden im Bereich der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" vollständig durch diese ersetzt.

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

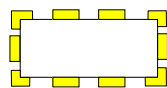
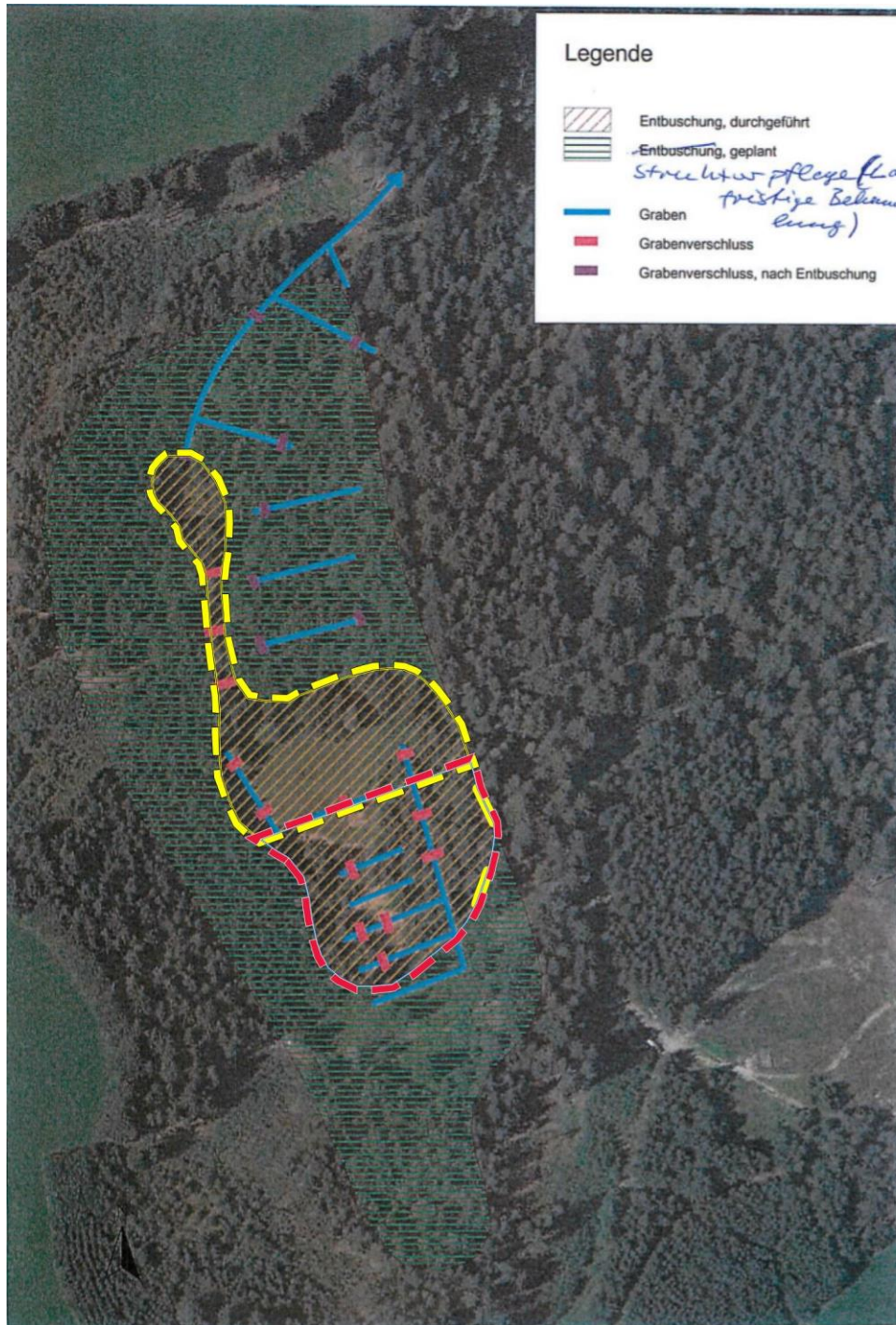
3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet.

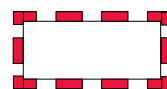
Bei der Ausgleichsfläche 1 handelt es sich um eine 4.428 m² große Ökokonto-Teilfläche der im Wasenmoos auf einer Gesamtfläche von 8.300 m² umgesetzten "Projekte 1a und 1b" auf der Fl.-Nr. 1222/0 (Teilfläche), Gemarkung Geisenried. Da für die Maßnahmen auf dieser Ökokonto-Teilfläche ein Aufwertungsfaktor von 2,0 festgelegt wurde, entspricht dieser Flächenanteil in Verbindung mit einer einjährigen Verzinsung von 3% einem Flächenwert von 9.122 m² (4.428 m² x 2,0 x 1,03).

Bei der Ausgleichsfläche 2 handelt es sich um eine 10.888 m² große Teilfläche der auf einer Gesamtfläche von 11.817 m² vorgesehenen Maßnahmen auf der Fl.-Nr. 1371/0, Gemeinde Ruderatshofen, Gemarkung Ruderatshofen. Da für die Maßnahmen ein Aufwertungsfaktor von 1,2 festgelegt wurde, entspricht dieser Flächenanteil einem Flächenwert von 13.066 m² (10.888 m² x 1,2).

Maßnahmenskizze Ausgleichsfläche 1 (Fl.-Nr. 1222/0 (Teilfläche))



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 1 (9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33)






Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd" (nachrichtliche Übernahme)

Maßnahmenskizze von DAURER + HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung zur Ausgleichsfläche 2 (Fl.-Nrn. 1371/0 (Teilfläche))



LEGENDE

-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (anrechenbare Gesamtfläche nach Aufwertung = 14.181 m²)
-  Extensivierung landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland (Fettwiese) ohne Düngung und unter Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz
-  Saumzone: Streifen mit krautiger Vegetation und Altgrasbeständen
-  Anlage Gehölzstruktur, artenreiche Hecke
-  Solitärgehölz (markant; Strukturbildner), Planung
-  Bestehende Nadelbäume (Fichte)
-  Aufbau eines Waldmantels mit zugehöriger Saumzone (Breite > 10 m)
-  Totholzhaufen
-  Gehölze entfernen
-  Grundstücksgrenzen mit Nummern Flurstücke; Gemarkungsgrenze (Bestand)
-  Grenze räumlicher Geltungsbereich der Zuordnung für gebietsexterne Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Nr. 33 ..." der Stadt Marktoberdorf: 10.888 m²

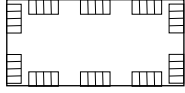
4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 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)
- 4.3 Werbeanlagen in dem Baugebiet** Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich und indirekt erfolgen (kein Blinken etc., nicht hinterleuchtet).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

5

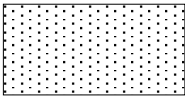
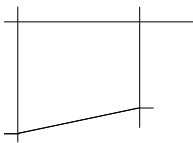
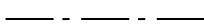
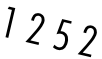
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1

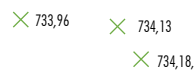


Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. Art. 16 BayNatSchG geschütztes Feldgehölz (Abgrenzung gemäß Kartierung im Rahmen der Bestandsaufnahme), das im Zuge der Planung beseitigt wird.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

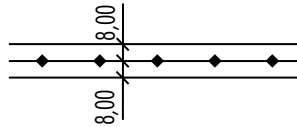
- 6.1 **Freiflächengestaltungsplan** Dem Bauantrag ist ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmender, verbindlich wirkender Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der die grünordnerischen Festsetzungen zu konkretisieren hat.
- 6.2 **Pflanzungen** Bei der Pflanzung folgender Gehölzarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*). Es wird empfohlen, nur herkunftsgesicherte Pflanzen zu verwenden.
- Bei der Pflanzung von Bäumen sollten die im Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) vorgegeben Grenzabstände berücksichtigt werden. Auch Beachtung des gesetzlich erforderlichen Mindestgrenzabstandes bei Pflanzungen, sollte durch eine geeignete Pflege der Gehölze (gemäßigter Rückschnitt im Anstand mehrerer Jahre, je nach Wuchseistung) sichergestellt werden, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 6.3  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.4  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.5  **Bestehende Gemarkungsgrenze** (siehe Planzeichnung)
- 6.6  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.7



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.8



Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH mit entsprechendem Schutzstreifen. (Verlegung durch LEW Verteilnetz GmbH geplant)

6.9

Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

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 (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

6.10 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.

6.11 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI 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.

6.12 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, 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.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entspre-

chend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

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.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Marktoberdorf, Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktoberdorf eingesehen werden.

6.13 Plangenaugigkeit

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

6.14 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 den Bebauungsplan zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in öffentlicher Sitzung am 03.04.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 29.03.2017.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet.

Bei der Ausgleichsfläche 1 handelt es sich um eine 4.428 m² große Ökokonto-Teilfläche der im Wasenmoos auf einer Gesamtfläche von 8.300 m² umgesetzten "Projekte 1a und 1b" auf der Fl.-Nr. 1222/0 (Teilfläche), Gemarkung Geisenried. Da für die Maßnahmen auf dieser Ökokonto-Teilfläche ein Aufwertungsfaktor von 2,0 festgelegt wurde, entspricht dieser Flächenanteil in Verbindung mit einer einjährigen Verzinsung von 3 % einem Flächenwert von 9.122 m² (4.428 m² x 2,0 x 1,03).

Bei der Ausgleichsfläche 2 handelt es sich um eine 10.888 m² große Teilfläche der auf einer Gesamtfläche von 12.100 m² vorgesehenen Maßnahmen auf der Fl.-Nr. 1371/0, Gemeinde Ruderatshofen, Gemarkung Ruderatshofen. Da für die Maßnahmen ein Aufwertungsfaktor von 1,2 festgelegt wurde, entspricht dieser Flächenanteil einem Flächenwert von 13.066 m² (10.888 m² x 1,2).

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 29.03.2017

Dem Bebauungsplan zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wird die Begründung vom 29.03.2017 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte der 8. Änderung 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 die nunmehr festgesetzten Inhalte der 9. Änderung vollständig durch diese ersetzt.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den 10.7.2017


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Westen der Stadt Marktoberdorf, westlich des Ortsteiles Thalhofen a.d. Wertach. Der Planungsbereich umfasst nördlich angrenzende Flächen an das bereits überwiegend bebaute Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West", welches durch den "Siemensring", "Röntgenring" sowie die "Einsteinstraße" ausgehend von der im Süden gelegenen B 472 erschlossen wird. Der Geltungsbereich wird im Norden, Westen und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt, im Süden schließt sich entlang des "Siemensring" Gewerbebebauung an.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" entspricht im Bereich der geplanten Anbindung an den "Siemensring" dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33. Hier ist die Erschließungsstraße ausgehend vom "Siemensring" in das Plangebiet vorgesehen. Die festgesetzten Baugrenzen werden durch die 9. Änderung gekappt und gelten fortführend entlang des Geltungsbereiches der 8. Änderung.

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1252, 1253, 1254, 1255/9 sowie 1257 (TF)

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

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

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich einzelne Schuppen, welche zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Materialien genutzt werden. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein faktisches Biotop. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist relativ eben. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" dient der Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Bedarfes an gewerblich nutzbaren Flächen sowie der Verlagerung und Erweiterung eines in der der Stadt Marktoberdorf an anderem Standort ansässigen Galvanik-Betriebes. An dem derzeitigen Standort ist die vorgesehene zukünftige Entwicklung des Betriebes auf Grund fehlender Flächen und einem ungünstigen Zuschnitt der bestehenden Flächen nicht möglich. In der Stadt Marktoberdorf gibt es keine ausreichenden Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die von der Lage und Fläche her geeignet sind, um diesen konkreten Bedarf zu decken und ein Abwandern des Galvanik-Betriebes und somit den Verlust an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft zu verhindern. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Stadt somit nicht möglich dieser sehr konkreten Nachfrage und des Bedarfes gerecht zu werden. Die Stadt Markoberdorf ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung und eine hohe Wirtschaftskraft zu erhalten. Die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Stadt Marktoberdorf erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
 - 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der der Stadt Marktoberdorf als Mittelzentrum.
 - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Marktoberdorf als allgemeiner ländlicher Raum.

- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele 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 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 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

8.2.3.3 Zu LEP Ziel 3.2:

Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale im Hinblick auf Punkt 3.2 des LEP sind der Stadt Marktoberdorf bekannt. Der konkrete Bedarf des Galvanik-Betriebes lässt sich jedoch aus den potentiell vorrangig zu nutzenden gewerblichen Bauflächen nicht decken, da die Flächen weder vom Zuschnitt noch von der Größe geeignet sind, um die angestrebten Verbesserungen der betrieblichen Abläufe und vor allem die zukünftige Entwicklung des Betriebes zu gewährleisten. Weiterhin stehen der Stadt Marktoberdorf keine entsprechenden kurz- oder mittelfristig verfügbaren Grundstücke zur Verfügung. Auf den durch den Betrieb bisher genutzten Flächen ist eine Entwicklung und damit eine Sicherstellung von Wirtschaftskraft sowie der Erhalt von Arbeitsplätzen auf dem Gebiet der Stadt Marktoberdorf nicht gewährleistet.

8.2.3.4 Die Planung steht folglich in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.2.3.5 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 11 "Wertachtal und Wertachschlucht" westlich von "Weiblets-hofen" und "Ennenhofen" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen.

8.2.3.6 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 15.03.2011), die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die in der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

8.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Der Bereich erscheint für eine Entwicklung als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) geeignet, da er an die vorhandenen Gewerbegebietsflächen nahtlos anschließt und die Möglichkeit für die Verlagerung und Vergrößerung des ortsansässigen Galvanik-Betriebes bietet. Gleichzeitig werden durch die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" die Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung sowie die Optimierung von Produktionsabläufen des Betriebes gemäß des konkret vorliegenden Entwicklungskonzeptes geschaffen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Struktur und bereits ansässigen Gewerbebetrieben ergibt sich somit eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung in diesem Bereich, auch in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Gewerbeflächen auf dem Gebiet der Stadt

Marktoberdorf. Die Stadt Marktoberdorf verfügt an anderer Stelle keine geeigneten Gewerbeflächen mehr, die kurz- und mittelfristig verfügbar wären.

- 8.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die bestehende Feldhecke im Osten des Plangebietes, die Möglichkeit der Gestaltung des Überganges des Plangebietes in die freie Landschaft und die Möglichkeit des Abbaus und Ersetzens der bestehenden 20-kV-Freileitung durch eine 20-kV-Kabelleitung (unterirdisch) hingewiesen.
- 8.2.4.3 Die Systematik der 9. Änderung und Erweiterung 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).
- 8.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf eine Aufteilung des Plangebietes in ein Gewerbegebiet im Westen und ein Industriegebiet im Osten ab. Die vorgesehene Fläche des Industriegebietes ist für die Verlagerung des bereitsortsansässigen Galvanik-Betriebes vorgesehen und berücksichtigt dementsprechende konkrete Objektplanungen, die Gewerbegebietsfläche wird von der Stadt Marktoberdorf für die zukünftige gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Eine konkrete Planung für die Erschließung und Aufteilung dieser Fläche seitens der Stadt Marktoberdorf liegt noch nicht vor. Das Plangebiet gliedert sich in die bereits bestehenden gewerblichen Flächen im Umfeld ein.

8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.6.1 Für den Bereich des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet (GE) im Westen sowie ein Industriegebiet (GI) im Osten festgesetzt. Diese Aufteilung nimmt auf die unterschiedlichen Bereiche und Nutzungen innerhalb des Bauquartiers und deren Zuordnung Rücksicht.
- 8.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- 8.2.6.3 – Im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) werden 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. 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.

- Weiterhin werden im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbstständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbstständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Für den zuerst genannten Anlagentyp muss geltend gemacht werden, dass eine sinnvolle Anbindung der Nutzungen an die gesamtgemeindliche Struktur in keinem Falle gegeben wäre. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art auf den Hauptort "Marktoberdorf" zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen.
- Für die Gewerbegebiets- und Industriegebietsfläche sind immissionswirksame flächenbezogenen Schall-Leistungspegel festgesetzt. Auf eine Gliederung des Gebietes in Teilflächen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Bezug auf die Kontingente wird verzichtet, da im Gemeindegebiet der Stadt Marktoberdorf mehrere Gewerbegebiete vorhanden sind, welche im Verhältnis zueinander gegliedert sind. Bei der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leitungspegel wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes

Büro (z.B. Mess-Stelle nach § 29b BImSchG) nachzuweisen sein. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 8.2.6.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,70 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbe- und Industriegebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden und Süd-Westen anschließenden Bebauung bzw. an den Maßgaben der konkreten Objektplanungen für den Bereich des Industriegebietes (GI).
 - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
 - Die Gesamthöhe des Hauptgebäudes wird für das Gewerbegebiet (GE) auf 12,50m und für das Industriegebiet (GI) auf 15,00m festgelegt. Diese Festsetzungen schaffen einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen und orientieren sich an den angrenzenden Bestand sowie die konkreten Objektplanungen und Anforderungen für die Verlagerung und zukünftige Erweiterung des Galvanik-Betriebes. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
 - Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
 - Die festgesetzte abweichende Bauweise modifiziert die offene Bauweise dahingehend, dass die Länge von Hauptgebäuden max. 150m in jegliche Richtung betragen darf. Diese festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um eine möglichst flexible Anordnung von Baukörpern innerhalb eines durch Baugrenzen vorgegebenen Bereiches zu ermöglichen. Die Vorgaben zielen dabei auf möglichst quadratische und damit punktförmig in Erscheinung tretende Gebäude ab.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffer (Grundflächenzahl) hinausgehen.

Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.

8.2.7 Infrastruktur

- 8.2.7.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.7.3 Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine 20-kV- Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH, die auf der Höhe der Grenze zwischen den Flurstücken 1255/12 und 1255/13 oberirdisch als 20-kV-Freileitung durch das Plangebiet in Richtung Nordost weitergeführt wird. Im Vorfeld der Bauausführung und der Verlagerung des Galvanikbetriebes ist ein Abbau der Freileitung und eine Neuverlegung als 20-kV-Kabelleitung (unterirdisch), sowie die Festsetzung eines entsprechenden Leitungsrechtes zugunsten der der LEW Verteilnetz GmbH zu Wartungszwecken vorgesehen. Der genaue Verlauf der unterirdischen Kabelleitung muss noch zwischen der LEW Verteilnetz GmbH und der Stadt Marktoberdorf abgestimmt werden.

8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Siemensring" an das Verkehrsnetz angebunden. Über diesen besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B 472. Dadurch sind weitere Anbindungen an die Bundesstraßen B 12 und B 16 gegeben.
- 8.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der "Hattenhofener Straße" in fußläufiger Entfernung gegeben. Über diese besteht ebenfalls eine Anbindung an den Bahnhof der Stadt Marktoberdorf.
- 8.2.8.3 Fahrradwege und Fußwege sind bereits vorhanden und verlaufen entlang des "Siemensring" und der Bundesstraße B 472.
- 8.2.8.4 Im Einmündungsbereich in den "Siemenstring" Straße ist die Verkehrs-Sicherheit durch entsprechende Ausrundungen gewährleistet.

- 8.2.8.5 Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über eine Anbindung ausgehend vom "Siemensring" und bildet die Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und dem Industriegebiet im Osten des Plangebietes. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 11,00 m im Bereich des Anschlusses des Plangebietes an den "Siemensring" und 7,50 m im Bereich der weiteren inneren Erschließungsstraße ist für einen Begegnungsfall von zwei Lkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Die Einarbeitung einer Wendemöglichkeit wird bei der konkreten Bauausführung und Objektplanung berücksichtigt. Es bestehen seitens der Stadt Marktoberdorf Überlegungen, einen Kreisverkehr im zentralen Bereich des Plangebietes zu realisieren.

9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 9.1.1.1 Die Planung dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes westlich von Marktoberdorf.
- 9.1.1.2 Das Plangebiet grenzt im Norden an das bestehende, zwischen Geisenried, Hattenhofen und Thalhofen ausgewiesene und an der B 472 gelegene Gewerbegebiet an. Es liegt im Übergangsbereich zwischen gewerblicher Bebauung und dem von Grünland geprägtem Offenland. Im Osten der Fläche stockt ein Feldgehölz. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet ("Siemensring").
- 9.1.1.3 Die Erweiterung des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Ansiedlung eines bereits ortsansässigen Galvanik-Betriebes, von dessen Seite eine konkrete und dringliche Anfrage besteht, da die notwendige Betriebserweiterung am innerstädtischen Standort nicht mehr möglich ist. Des Weiteren soll in moderatem Umfang ein Angebot an weiteren Gewerbegrundstücken geschaffen werden.
- 9.1.1.4 Die überplanten Flächen sind mit Ausnahme des Änderungsbereiches im rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Standortvorteile ergeben sich aus der unmittelbaren Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet und die gute Erschließungssituation über die B 472 und den "Siemensring". Zwar handelt sich um eine von den Ortschaften Hattenhofen und Thalhofen weithin einsehbare Lage, wodurch es bei Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in das Landschaftsbild kommt; zudem weist die überplante Fläche auf Grund der Untergrundsituation eine gewisse Empfindlichkeit in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf. Jedoch besteht für die weiteren Schutzgüter nur geringfügiges Konfliktpotenzial und alle zu erwartenden Eingriffe können durch entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen verträglich gestaltet werden. Da die bestehenden Bauflächenpotentiale für den o.g. Galvanik-Betrieb in entsprechender Größenordnung ausgeschöpft sind bzw. nicht zur Verfügung stehen, fiel die Wahl letztlich auf diesen Standort.
- 9.1.1.5 Für die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 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.

- 9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 22.793 m² erfolgt teilweise innerhalb (Neuanlage eines Feldgehölzes), überwiegend jedoch außerhalb des Plangebietes (Ausgleichsfläche 1 auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1222/0 (Teilfläche), Gemarkung Geisenried; Ausgleichsfläche 2 auf einer Teilfläche der Fl.-Nrn. 1371/0, Gemeinde Ruderatshofen, Gemarkung Ruderatshofen)
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 5,61 ha, davon sind 4,58 ha Gewerbe- und Industriegebiet, 0,34 ha Verkehrsflächen und 0,69 ha Grünflächen. Für den Bereich der Änderung besteht bereits in ähnlichem Umfang Baurecht.

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

9.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen (siehe auch Kapitel 8.2.4 "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl" in der städtebaulichen Begründung).

9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf (rechtsgültig seit 11.04.2002) als Gewerbegebiet mit einem eingründenden Streifen (Änderungsbereich) bzw. als Fläche für die Landwirtschaft (Erweiterungsbereich) dargestellt. Das bestehende Feldgehölz im Osten ist als Baumreihe dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes im Wesentlichen nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich gut 2,3 km nordwestlich (FFH-Gebiet "Elbsee", Nr. 8229-301). Auf Grund der Entfernung wird es weder durch direkte, noch durch indirekte Wirkfaktoren der Planung berührt sein.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 1,2 km westlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Gebiet um den Elbsee, Gde. Aitrang" (Nr. OAL-02). Dieses erfährt durch die Planung keine Beeinträchtigung.
- Am östlichen Rand des Plangebietes stockt ein gem. Art. 16 BayNatSchG geschütztes Feldgehölz, welches zwar nicht amtlich kartiert ist, als solches jedoch im Rahmen der Biotoptypen-Erhebung zur Umweltprüfung für die vorliegende Planung klassifiziert wurde. Dieses wird im Zuge der Planung einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde beseitigt und innerhalb des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft ersetzt (siehe hierzu "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in der weiteren Abhandlung unten).

- Weitere, von der Planung nicht beeinträchtigt werdende Biotope liegen im Osten entlang der Wertach und deren Altwasserarm ("Weichholzaue, Erlenaufforstungen und Gehölzsaum an der Wertach", Nr. 8229-0030-003 und "Biotopkomplex an Altwasserarm NW Thalhofen", Nr. 8229-0029-001).
- Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

9.2 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)

9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (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.

- Beim Erweiterungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Die Artenvielfalt dieser Mähwiese ist gering und auf schnittresistente, stickstoffzeigende bzw. -verträgliche Futtergräser und -kräuter begrenzt. Der Lebensraumwert dieser Flächen ist aus faunistischer Sicht gering.
- Am östlichen Randbereich des Plangebietes stockt im Bereich von Ablagerungen (Erdhäufen, Müll, etc.) ein durch Sukzession aufgekommenes Feldgehölz, das sich im Wesentlichen aus standortgerechten, heimischen Arten zusammensetzt, darunter auch typische Pionierarten wie Zitter-Pappel, Hundsrose, Roter Hartriegel, Weidenarten, Schwarzer Holunder sowie Kreuzdorn, Traubenkirsche, Hasel, Pfaffenhütchen und eine größere Fichte. Im Übergang zu den intensiv genutzten Wiesen ist eine nitrophytische Brennesselflur ausgebildet. Das Feldgehölz wurde zwar nie amtlich kartiert, im Rahmen der Bestands- und Biototypenerhebung gemäß der "Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern Teil 2 – Biototypen inklusive der Offenland-Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie" des Bayerisches Landesamtes für Umwelt trotz diverser Vorbelastungen (bedingt mehrschichtiger Aufbau, Ablagerungen, Eutrophierung) jedoch als solches eingestuft. Es dient insbesondere ubiquitären Vogelarten und Kleinsäugetern als Lebensraum.
- Der Wiesenstreifen im Süden zwischen dem bestehenden Gewerbe, für den bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Baurecht besteht, wird etwas extensiver genutzt und zeitweise beweidet. Inmitten dieser Fläche befindet sich ein nur schütter bewachsener Bereich mit einzelnen Sträuchern, Mauerresten sowie kleineren Kiesablagerungen und Asthäufen.

Das Gebiet wurde am 06.10.2016 hinsichtlich seiner potentiellen Eignung für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse untersucht. Auf Grund der Kleinflächigkeit und der fehlenden Strukturen im direkten Umfeld, welche einer Anschlusspopulation als Vernetzungskorridor dienen könnten, wird dem Bereich keine Relevanz als dauerhafter Lebensraum für Reptilien beigemessen. Es konnten hierbei auch keine Zauneidechsen oder andere Reptilien festgestellt werden. Dies kann auf Grund der warmen Witterung als zusätzlicher Anhaltspunkt gewertet werden, auch wenn der Erfassungszeitpunkt außerhalb des üblichen Kartierzeitraumes für Zauneidechsen liegt, da Jungtiere durchaus noch hätten gefunden werden können. Im Sinne einer Relevanzprüfung kann damit davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet keine Bedeutung für die Zauneidechse aufweist. Auch in den sonstigen Bereich ist nicht mit einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen.

- Auf Grund der unmittelbaren Gewerbegebiets-Randlage und der intensiven Nutzung kommt dem Plangebiet keine relevante Bedeutung für den Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung zu. Einzig das in Randlage befindliche Feldgehölze weist eine gewisse Bedeutung als Trittstein bzw. Leitlinie auf.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.2 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.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Die Böden des Plangebiets sind derzeit noch unversiegelt und werden weitestgehend landwirtschaftlich genutzt (Grünland).
- Gemäß der geotechnischen Bewertung des Untergrundes von "grundconsult", das für den Bereich des geplanten Galvanik-Betriebes erarbeitet wurde, stammen die quartären Ablagerungen im Bereich des Plangebietes aus dem Hochwürmglazial oder dem Spätwürmglazial und Holozän. Als oberste Bodenschicht ist im Plangebiet flächig Mutterboden mit einer Mächtigkeit von 0,2 bis 0,5 m ausgebildet. Darunter stehen in einer Tiefe von 0,4 bis 1,8 m unter der Geländeoberkante (GOK) sandige, schluffige Kiese an (der detaillierte Schichtenaufbau ist dem Anlagenteil zur geotechnischen Bewertung zu entnehmen). Das durch die Schürfe gewonnene Aufschlussbild zeigt, dass im westlichen Bereich erst ab einer Tiefe von unter 5 m unter GOK feinkörnige, wasserstauende Schichten anstehen, während Richtung Osten zur Wertach hin die Oberkante von Tonen und Schluffen bis auf 2,4 m unter GOK ansteigt.

- Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 sind als Bodentyp im westlichen Plangebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter) und im östlichen Plangebiet fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis-schluffkies (Schotter) ausgebildet.
- Der Bodenschätzung zufolge kommt den Böden im Plangebiet eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie eine mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe zu (Grünlandzahlen von LI 2 gt bzw. LII 3 gt). Zudem wird von einer mittleren Bodenfruchtbarkeit ausgegangen. Da es sich um keinen extremen Trocken- oder Nässestandort handelt, ist das Standortpotential für die natürliche Vegetation gering.
- Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich innerhalb des Plangebietes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.3 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.

- Das zum Plangebiet nächstgelegene bedeutsame Oberflächengewässer stellt die "Wertach" dar, die das Plangebiet im Osten in einem Mindestabstand von etwa 400 m umfließt. Knapp 200 m südwestlich befindet sich zudem ein abgeschnittener Altarm der "Wertach".
- Gemäß der geotechnischen Bewertung des Untergrundes von "grundconsult" fließt das Grundwasser vermutlich in nord- bis nordöstlicher Richtung zur Wertach hin. Grundwasser wurde am Untersuchungstag (Mitte September) 2,0 bis 2,5 m unter GOK angetroffen. Die jahreszeitlichen Wasserspiegelschwankungen betragen in etwa 2 m. Der Stauhorizont wurde im zentralen Bereich des Plangebietes bei einer Tiefe von 4,0 bis 5,0 m erreicht, wohingegen die Oberkante dieses Horizonts Richtung Osten deutlich ansteigt. Die Durchlässigkeitsbeiwerte innerhalb kiesiger Schichten sind in der Regel sehr hoch. Es besteht somit eine gewisse Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 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.

- Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen.
- Die Entsorgung der Abwässer ist über das bestehende Kanalnetz (Misch-System mit Anschluss an die vollbiologische städtische Kläranlage) gewährleistet. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird weitgehend auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen versickert in den straßenbegleitenden Grünstreifen.
- Im Plangebiet fallen mit Ausnahme des Straßenabschnittes des "Siemensringes" derzeit keine Abwässer an.
- Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebietes und ist frei von Hochwasserproblemen.

9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

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

- Das Plangebiet ist durch die Lage im Alpenvorland generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,2°C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.300 mm bis 1.499 mm relativ hoch, da das Plangebiet großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen liegt.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Da das Gelände relativ eben ist, findet jedoch kein relevanter Abfluss dieser Kaltluftmassen ab. Die Fläche ist somit nicht von Bedeutung für die Durchlüftung von Siedlungsgebieten.
- Durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße sowie durch die im Rahmen der gewerblichen Nutzung entstehenden Emissionen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet (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.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.6 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.

- Marktoberdorf liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge innerhalb des Naturraums "Voralpines Moor- und Hügelland".
- Das Plangebiet befindet sich westlich des städtischen Siedlungsgebietes von Marktoberdorf und des "Wertachtales" auf den "Wertachterrassen". Es grenzt im Norden an das bestehende, zwischen Geisenried, Hattenhofen und Thalhofen ausgewiesene und an der B 472 gelegene Gewerbegebiet. In Verbindung mit dem Kiesabbau, der südlich des Gewerbegebietes und der Bundesstraße erfolgt, unterliegt das Gebiet deutlichen Vorbelastungen.
- Die überplante Fläche ist ebenso wie die umliegenden Flächen überwiegend von der für die Region typischen Wiesennutzung geprägt. Auf der Fläche stehen zwei kleine Scheunen, zudem quert eine störend wirkende 20 kV-Freileitung den überplanten Bereich. Im Osten begrenzt ein durch Sukzession aufgekommenes Feldgehölz das Plangebiet. Dieses prägt und gliedert als vertikales Landschaftselement das Landschaftsbild und sorgt dafür, dass die Einsehbarkeiten von der Bundesstraße auf die Wiesenfläche eingeschränkt sind. Einsehbar ist das Plangebiet aus der nördlichen freien Landschaft sowie von der weiter nordwestlich verlaufenden "Einsteinstraße" sowie den Ortschaften "Hattenhofen" und "Thalhofen" im Norden und Nordosten.
- Vom Plangebiet aus bestehen umgekehrt Blickbezüge in die umliegende grünlandgeprägte Landschaft, die im Westen vom bewaldeten "Wasenmoos" sowie im Norden und Nordosten von den o.g. Ortschaften begrenzt sind.
- Auf Grund der Einsehbarkeiten aus der freien Landschaft und der Nähe zur Ortschaft "Thalhofen" kommt dem Bereich trotz der Randlage zum bestehenden Gewerbegebiet eine mittlere Bedeutung zu.

9.2.1.7 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.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist Teil der voralpinen Erholungslandschaft rund um Marktoberdorf. Alle Straßen und Wege im Umfeld (der die B 472 begleitende Weg, "Einsteinstraße", "Hattenhofener Straße" weiter nördlich) sind Teil des regionalen Rad- und Wanderwegenetzes. Dem betrachteten Landschaftsraum kommt auf Grund der gewerblichen und infrastrukturellen Vorbelastungen dennoch keine hervorzuhebende Bedeutung für die "Naherholung" zu.

- Nutzungskonflikte, z.B. auf Grund von Immissionen (Lärm, Geruch etc.) liegen bisher nicht vor.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen. Auf einem Teil der vorhandenen Gewerbebauten weiter südlich sind bereits Photovoltaikanlagen installiert.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.210-1.224 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

9.2.1.10 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):

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

9.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Das intensiv genutzte Grünland geht als Lebensraum für Kleinlebewesen und Nahrungshabitat für Vögel verloren, ebenso der schütter bewachsene Bereich mit einzelnen Sträuchern, Mauerresten sowie kleineren Kiesablagerungen und Asthäufen im südlichen Bereich, was jedoch bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig wäre.
- Das Feldgehölz wird im Zuge der Planung gerodet, wodurch ubiquitäre Vogelarten und Kleinsäuger ihren Lebensraum verlieren. Die Genehmigung zur Beseitigung dieses Feldgehölzes durch die Untere Naturschutzbehörde wurde in Aussicht gestellt bzw. liegt zwischenzeitlich vor. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind für die Rodung der Bäume und Sträucher die Vogelschutzzeiten zu beachten (Rodung zwischen

Anfang Oktober und Ende Februar). Zudem wird unmittelbar nördlich ein neues Feldgehölz unter naturschutzfachlichen Kriterien und in etwas größerem Umfang angelegt, wodurch der Eingriff in diese Biotopstruktur vor Ort kompensiert werden kann. Hierbei werden auf der Fläche in einem dichten Pflanzraster standortgerechte, heimische Bäume (8 St.) und Sträucher (240 St.) gepflanzt. In den Randbereichen sind durch extensive Pflege artenreiche Krautsäume zu entwickeln, wodurch das Feldgehölz mittelfristig ein ähnliches, ggf. sogar höheres Habitatpotential als das zu beseitigende Gehölz aufweisen wird.

- Da das geplante Gewerbe an das bestehende Gewerbegebiet anschließt und das zu beseitigende Feldgehölz im Randbereich ersetzt wird und mittelfristig wieder als Trittsteinelement fungiert, sind die Auswirkungen auf den Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung verträglich.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Übergang zur freien Landschaft, d.h. Richtung Westen, Norden und Osten wird ein mind. 6-8 m breiter Eingrünungsstreifen ausgewiesen (Festsetzung als private bzw. öffentliche Grünfläche). In Ergänzung zu dem oben beschriebenen Feldgehölz im Nordosten der Fläche werden im Norden und Westen dabei lockere, gleichmäßig verteilte Strauchgruppen mit eingestreuten Bäumen als Überhälter auf mind. 70 % der Fläche gepflanzt. Die nicht bepflanzten Bereiche werden als Extensivwiese oder Hochstaudenflur entwickelt, sodass im Übergang zur freien, intensiv genutzten Wiesenlandschaft höherwertige Saumbiotope entstehen werden. Dem östlichen, zur Bundesstraße hin ausgerichteten Fassadenbereich wird eine Baumreihe vorgepflanzt, die unter gestalterischen Gesichtspunkten um weitere Strauchpflanzungen ergänzt werden kann, wodurch auch hier neue Lebensräume für Ubiquisten und Kulturfolger entstehen werden. Des Weiteren ist auf den privaten Gewerbegrundstücken eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die zuvor beschriebenen Pflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies begünstigt gegenüber standortfremden, nicht heimischen Arten das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten.
- Zur Sicherung und Konkretisierung aller erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung ist dem Bauantrag und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu ein verbindlich wirkender Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt immer noch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut, der extern zu kompensieren ist.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–

Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland und eines Feldgehölzes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –
Anlage von Grünflächen mit Gehölzstrukturen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,70 inkl. Überschreitungsmöglichkeiten auf 80 % der Gewerbegebietsfläche können zusammen mit den geplanten Verkehrsflächen und unter Berücksichtigung planungsrechtlich zulässiger Versiegelungen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bis zu etwa 3,6 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–

Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust/Beeinträchtigung offenen belebten Bodens	—
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	—

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

- Die nächstgelegenen Oberflächengewässer erfahren durch die Planung keine Beeinträchtigung.
- Im Zuge der Baumaßnahmen kann das Freilegen von Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sollten ausschließlich schadstoffarme Baumaschinen unter Einsatz biologisch abbaubarer Öle zum Einsatz kommen.
- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Trotz des hohen Versiegelungsgrades lassen sich diese Auswirkungen durch das geplante Entwässerungskonzept verträglich gestalten. Dieses sieht vor, das in dem Baugebiet über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere dem Ausschluss grundwassergefährdender Baumaterialien, verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet (durch Entwässerungskonzept verträglich gestaltet)	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Deren Entsorgung ist über das bestehende Kanalnetz (Misch-System mit Anschluss an die vollbiologische städtische Kläranlage) gewährleistet. Das auf den privaten Baugrundstücken über die Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Durch die Überbauung der Wiese und die Beseitigung des Feldgehölzes wird die Kalt- bzw. Frischluftentstehung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Die entstehenden Gebäude, Parkplatz- und Hofflächen werden zu einer verstärkten Aufheizung der Luft beitragen. Auf Grund der großflächig verbleibenden Wälder und Wiesen im räumlichen Umfeld sind die Auswirkungen auf das Lokalklima insgesamt begrenzt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sorgen durch ihre filternde und Schatten spendende Wirkung zudem für Frischluftnachschub und eine gewisse Temperaturregulierung.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die Planung führt zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Verlust der Wiese und des Feldgehölzes	weniger Frisch- und Kaltluftproduktion	–
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	–
Anlage von Grünflächen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch das geplante Gewerbe- und Industriegebiet erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Das bestehende Feldgehölz kann baubedingt nicht erhalten werden und wird gerodet. Zwar handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gebietes, was gegenüber einer Neuausweisung eines Gebietes positiv zu werten ist. Jedoch werden gegenüber den Bestandsgebäuden um 2,50 m (im Bereich des geplanten Gewerbegebietes) bzw. 5,00 m (im Bereich des geplanten Industriegebietes) höhere Baukörper sowie teils größere Gebäudekubaturen ermöglicht, was durch die Ortsrandlage und den Nahbereich zur Dorfbauung von Thalhofen den Eingriff nochmals verstärkt.
- Um den Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern, werden umfangreiche Maßnahmen für eine bestmöglich verträgliche Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft umgesetzt. Im Übergang zur freien Landschaft, d.h. Richtung Westen, Norden und Osten wird ein mind. 6-8 m breiter Eingrünungsstreifen ausgewiesen (Festsetzung als private bzw. öffentliche Grünfläche). Im Nordosten, wo die Grünfläche breiter ist und einen flächigen Charakter aufweist, wird ein neues Feldgehölz angelegt. Im Norden und Westen werden lockere, relativ gleichmäßig verteilte Strauchgruppen mit eingestreuten Bäumen als Überhälter auf mind. 70 % der Fläche gepflanzt. Dem östlichen, zur Bundesstraße hin ausgerichteten Fassadenbereich wird eine Baumreihe vorgepflanzt, die unter gestalterischen Gesichtspunkten um weitere Strauchpflanzungen ergänzt werden kann. Insgesamt zielt das Grünordnungskonzept darauf ab, die Bebauung nicht durch eine riegelartige Bepflanzung in der Landschaft verschwinden zu lassen (was auf Grund der Gebäudekubaturen nur schwer möglich wäre), sondern vielmehr die Gebäudefassaden durch Pflanzungen unterschiedlicher Größe und Ausformung aufzubrechen, einzelne Teilbereiche verstärkt durch Gehölzpflanzungen zu akzentuieren und dadurch einen möglichst naturnahen Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft herzustellen.

- Um auch die Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes etwas naturnah zu gestalten, wird die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern innerhalb der privaten Baugrundstücke auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen.
- Zur Sicherung und Konkretisierung aller erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung ist dem Bauantrag ein mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu abzustimmender, verbindlich wirkender Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
- Die Grünordnungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes mit ggü. dem Bestand höheren Gebäudehöhen und größeren Gebäudekubaturen	– –
Anlage von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft	Herstellung einer verträglichen Einbindung im Übergang zur freien Landschaft	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Die auf den umliegenden Wegen stattfindende Erholungsnutzung wird durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in Verbindung mit den umfangreichen Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die umliegende Landschaft nicht wesentlich gestört.
- In einem schalltechnischen Gutachten (Büro Sieber vom 20.12.2016) wurde nachgewiesen, dass bei einer Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel im Erweiterungsbereich von tagsüber/nachts 65/50 dB(A)/m² die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten werden. Unter Berücksichtigung dieser immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel und der Vorbelastung durch das bestehende Industrie-/Gewerbegebiet werden die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (tagsüber/nachts 60/45 dB(A)) ab einem Abstand von ca. 100 m zum Erweiterungsbereich in Richtung Norden eingehalten. D.h. ein Aussiedlerhof im Außenbereich nördlich des Industriegebietes könnte ab einem Abstand von 100 m zum Erweiterungsbereich errichtet werden. Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Marktoberdorf ist dieser

Abstand ausreichend. 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.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze	+ +
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

9.2.2.9 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.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist sowohl auf Dächern als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) möglich und bietet sich auf Grund der hohen mittleren jährlichen Globalstrahlung und Sonnenscheindauer auch an.

9.2.2.10 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):

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

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

9.2.3.1 Im Änderungsbereich sind auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im ähnlichen Maße wie bei Durchführung der Planung möglich.

9.2.3.2 Im Erweiterungsbereich bleibt bei Nicht-Durchführung der Planung hingegen das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie in Verbindung mit dem Feldgehölz als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Das Biotop und seine Verbundfunktionen bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.3.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.4 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):

9.2.4.1 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 (Art und Maß der

baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Es handelt sich um ein geplantes Gewerbegebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,70. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 9.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme im Erweiterungsbe-
reich) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A
des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich
hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Für das Feldgehölz ergibt sich eine Teil-
Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert
- 9.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es
ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit nicht allzu tief anstehendem, schwankenden
Grundwasser. Oberflächengewässer sind nicht berührt. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung
zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus-
tauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland im Anschluss an ein
bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet in einsehbarer Lage. Es ergibt sich hieraus eine Teil-
Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert,
das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
(Kategorie I).
- 9.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt an-
hand 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 Durch-
schnitt).
- 9.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen fol-
gende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Gehölzpflanzungen/Pflanzgebote (Feldgehölz, Strauchgruppen, Baumreihe, Einzelbäume) auf
privaten und öffentlichen Grünflächen im Übergang zur freien Landschaft sowie auf den privaten
Baugrundstücken (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume,
Schutzgut Landschaftsbild)

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für den Bereich des Intensivgrünlandes ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A I, oberer Wert). Ebenso wird für die kleinflächigen Grünflächen, die im Zuge der Änderung baulich überplant werden, ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A I, oberer Wert) angesetzt. Für den Bereich des Feldgehölzes ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 1,0 (Feld A II, oberer Wert)

In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Eingriffs-Teilflächen mit den zugeordneten Kompensationsfaktoren und den daraus resultierenden erforderlichen Ausgleichsflächen aufgelistet:

Teilgebiete (Bestand/Planung)	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Änderungsbereich				
Verkehrsflächen/Verkehrsflächen		-	1.155	0
Gewerbegebiet/Verkehrsflächen		-	1.170	0
Gewerbegebiet/Industriegebiet		-	3.122	0
Öffentl. Grünflächen/Verkehrsflächen und Industriegebiet	A I	0,5	485	243
Öffentl. Grünflächen/Öffentl. Grünflächen		-	957	0
Erweiterungsbereich				

Intensivgrünland/Gewerbe- u. Industriegebiet sowie Verkehrsflächen	AI	0,5	43.464	21.732
Intensivgrünland/Öffentliche und private Grünflächen		-	5.095	0
Feldgehölz/Industriegebiet	All	1,0	152	152
Feldgehölz/Private Grünflächen	All	1,0	489	489
Außenbereich				
Feldgehölz (nicht erhaltenswerte Restfläche, die trotz Nichtüberplanung zu kompensieren ist)	All	1,0	177	177
Summe			56.089	22.793
davon Anteil Eingriff Feldgehölz				818
davon Anteil Eingriff sonst. Bereiche				21.975

9.2.4.12 Der Eingriff in das 818 m² große Feldgehölz wird durch die Neuanlage eines 1.090 m² großen Feldgehölzes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ersetzt (bzgl. Maßnahmenbeschreibung siehe "Schutzgut Arten/Lebensräume" unter Punkt 9.2.2.1). Hierbei handelt es sich um einen naturschutzrechtlichen Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als auch einen Ausgleich im Sinne des Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG (Ausgleich als Voraussetzung für die Ausnahme durch die Untere Naturschutzbehörde zur Beseitigung des gem. Art. 16 BayNatSchG geschützten Feldgehölzes). Im Hinblick auf die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Flächennutzung wird darauf hingewiesen, dass bei der Pflanzung von Gehölzen die im Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vorgegeben Grenzabstände berücksichtigt werden. Auch bei Beachtung des gesetzlich erforderlichen Mindesgrenzabstandes, sollte durch eine geeignete Pflege der Gehölze (gemäßigter Rückschnitt im Anstand mehrerer Jahre, je nach Wuchsleistung) sichergestellt werden, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Ebenso sollte durch regelmäßige Kontrolle die Etablierung von Neophyten (z.B. Indisches Sprinkraut (*Impatiens glandulifera*)) und/oder giftigen Kreuzkräutern (*Senecio* spp.) durch manuelle Maßnahmen (Ausreißen, Rückschnitt vor Samenbildung) verhindert werden.

9.2.4.13 Der weiterhin verbleibende Ausgleichsbedarf von 21.975 m² wird auf zwei Ausgleichsflächen erbracht. Der städtische Anteil von 8.910 m² (Bereich des geplanten Gewerbegebietes + 50 % der Verkehrsflächen, die eine Ausgleichspflicht auslösen) wird auf der Ausgleichsfläche 1 im 500 m westlich des Plangebietes gelegenen Wasenmoos erbracht (Fl.-Nr. 1222/0 (Teilfläche), Gemarkung Geisenried). Der Ausgleichsanteil von 13.065 m², der durch den Eingriff des Galvanik-Betriebes ausgelöst wird (Bereich des geplanten Gewerbegebietes + 50 % der Verkehrsflächen, die eine Ausgleichspflicht auslösen), wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1371/0, Gemeinde Ruderatshofen, Gemarkung Ruderatshofen, kompensiert.

9.2.4.14 Bei der Ausgleichsfläche 1 handelt es sich um eine 4.428 m² große Ökokonto-Teilfläche der im Wasenmoos auf einer Gesamtfläche von 8.300 m² umgesetzten "Projekte 1a und 1b" auf der Fl.-Nr. 1222/0 (Teilfläche), Gemarkung Geisenried. Folgende Maßnahmen wurden auf der Fläche umgesetzt und in das städtische Ökokonto eingebucht (siehe auch Maßnahmenskizze Ausgleichsfläche 1 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Auflichtung des dichten Fichtenbestandes auf dem degenerierten Hochmoortorfstock und im Niedermoorbereich, Freistellung des Torfstich-Regenerationskomplexes, vollständige Räumung inklusive Reisig
- Sicherung eines naturnahen Wasserhaushaltes und Wasserrückhalt durch Einstau der entwässernden Gräben (Grabenverschluss durch Wehrbau und durch Anlage von Torfdämmen)

Für die Maßnahmen wurde ein Aufwertungsfaktor von 2,0 angesetzt, wodurch bei einer Gesamtflächengröße von 8.300 m² ein Aufwertungspotential/Flächenwert von 16.600 m² entstanden ist. Ein erster Teil dieser Ökokontofläche/-maßnahme wurde bereits dem Bebauungsplan "Nr. 56 "Wohngebiet Saliterstraße Süd"" zugeordnet (3.872 m², entspricht einem Flächenwert von 7.744 m²). Das danach verbliebene Ökokonto-Guthaben beträgt insgesamt 9.122 m² ("4.428 m² Restfläche" x "Aufwertungsfaktor 2" x "einjährige Verzinsung des Guthabens mit 3 %") und wird als Kompensation für den städtischen Eingriffsanteil von 8.910 m² herangezogen.

9.2.4.15 Die Ausgleichsfläche 2 (Teilfläche der Fl.-Nr. 1371/0) befindet sich ca. 2,4 km nordwestlich des Plangebietes am Rand des Feuchtgebietskomplexes Elbsee (Lage im Landschaftsschutzgebiet "Gebiet um den Elbsee, Gde. Aitrang, Nr. 00067.01). Das Maßnahmenkonzept für diese Ausgleichsfläche wurde von DAURER + HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung, Wiedergeltingen in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet. Bei dem insgesamt 11.817 m² großen Flurstück handelt es sich um relativ intensiv genutztes Grünland. Zum ebenfalls grünlandgenutzten Flurstück 1372/0 im Westen hin hat sich grenzbegleitend ein mesotropher Krautsaum mit Altgrasbeständen entwickelt, in dem auch einige ältere Fichten stocken. Die umliegenden Flächen sind darüber hinaus bewaldet (überwiegend Fichte).

9.2.4.16 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Maßnahmenskizze Ausgleichsfläche 2 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Extensivierung des landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandes (Fettwiese) unter Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- im Bereich des Krautsaumes Entnahme von drei Fichten; im nördlichen Saumbereich Entwicklung einer artenreichen Hecke durch die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern

- an den west- bzw. südexponierten Waldrändern Aufbau eines mind. 10 m tiefen Waldmantels aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (und ggf.) Bäumen mit zugehöriger Saumzone
- Pflanzung von vier markanten, strukturbildenden Solitärgehölzen

Für die Maßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Aufwertungsfaktor von 1,2 angesetzt, wodurch bei einer Gesamtflächengröße von 11.817 m² ein Flächenwert von 14.180 m² entsteht. Zur Kompensation des Eingriffs von 13.065 m² wird dem Bebauungsplan eine insgesamt 10.888 m² große Teilfläche des Flurstücks zugeordnet (10.888 x 1,2 = 13.066). Der verbleibende Flächenanteil von 929 m², der einem Flächenwert von 1.115 m² entspricht, wird in das Ökokonto des Eigentümers eingebucht.

9.2.4.17 Tabelle zu den externen Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme o- der Nutzung	Ausgleichsfläche in m ² /Flächenwert
Ausgleichsfläche 1	im Wasenmoos auf Fl.-Nr. 1222/0 (Teilfläche), Gemarkung Geisenried	degradiertes Hochmoor mit sehr unterschiedlichen Moorstandorten (unterschiedliche Nässe- und Entwicklungsstadien), größtenteils mit Fichtenwald bestockt, von Entwässerungsgräben durchzogen	Moorrenaturierung durch Auflichtung des Fichtenbestandes und Einstau der Entwässerungsgräben	4.428 m ² Flächenwert: 9.128 m ²
Ausgleichsfläche 2	am Rand des Feuchtgebietskomplexes Elbsee auf Fl.-Nr. 1371/0 (Teilfläche), Gemarkung Ruderatshofen	intensiv genutztes Grünland mit Saumstreifen (inkl. Fichten) im Westen	Extensivierung des Grünlandes; im Bereich der Saumstruktur Entnahme Fichten und Förderung Sträucher	10.888 m ² Flächenwert: 13.066
Summe				22.194

9.2.4.18 Der externe Ausgleichsbedarf von 21.975 m² wird damit vollständig abgedeckt.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.5.1 Standortalternativen: Die überplanten Flächen sind mit Ausnahme des Änderungsbereiches im rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die

Standortvorteile ergeben sich aus der unmittelbaren Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet und die gute Erschließungssituation über die B 472 und den "Siemensring". Die Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild sind gering bzw. können durch entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen verträglich gestaltet werden. Da die bestehenden gewerblichen Bauflächenpotentiale für den o.g. Galvanik-Betrieb in entsprechender Größenordnung ausgeschöpft sind bzw. nicht zur Verfügung stehen, fiel die Wahl letztlich auf diesen Standort.

- 9.2.5.2 Planungsalternativen: Im Rahmen der Entwurfserstellung erfolgte insbesondere eine Auseinandersetzung mit den landschaftsräumlichen Gegebenheiten des Standortes. Zum einen wurde ein besonderes Augenmerk daraufgelegt, das Gewerbe- und Industriegebiet in die freie Landschaft einzubinden. Gegenüber ursprünglichen Planungsabsichten wurde der Eingrünungsstreifen im Nordosten daher nochmals von 3 m auf mind. 6 m verbreitert. Darüber hinaus wurde die Integration des bestehenden Feldgehölzes im Osten in die Planung geprüft. Da dem Feldgehölz kein allzu hoher naturschutzfachlicher Wert zukommt (bedingt mehrschichtiger Aufbau, Ablagerungen, Eutrophierung) und dieses die gewerbliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes an dieser Stelle deutlich einschränken würde, wurde letztlich der Weg verfolgt, das bestehende Feldgehölz zu beseitigen sowie etwas weiter nördlich im Übergang zur freien Landschaft ein neues, unter verstärkt naturschutzfachlichen Gesichtspunkten anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln.

9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern Teil 2 – Biotoptypen inklusive der Offenland-Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie" des Bayerisches Landesamtes für Umwelt (März 2010)

9.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 18.05.2016 im Landratsamt Ostallgäu (ergänzter Vermerk vom 31.05.2016) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde und des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (zu den Zielen der Raumordnung insb. Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung, Eingrenzung Flächenverbrauch), des Landratsamtes Ostallgäu, Abt. Bauen und Umwelt (zu Verfahrenswahl, Flächennutzungsplan und im rechts-

verbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen), der Unteren Immissionsschutzbehörde (zu Ausweisung eines Industriegebietes, Geräuschemissionen (Gewerbe und Verkehr) und Störfallverordnung), der Unteren Naturschutzbehörde (zu Feldhecke, Artenschutz, Ortsrandeinbindung/-grünung, sparsamem Flächenumgang und Ausgleich vor Ort), der Unteren Bodenschutzbehörde (zu Altlasten, Geringhaltung der Versiegelung und ordnungsgemäßer Entsorgung von schadstoffbelastetem Boden und Aushub), des Bayerischen Bauernverbandes (zu Entzug landwirtschaftlicher Flächen und Berücksichtigung landwirtschaftlicher Betriebe), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren (zu Nichtbetroffenheit von Wald; keine Einwendungen von Seiten der Landwirtschaft), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zu Umgang mit Bodendenkmälern), des Staatlichen Bauamtes Kempten (zu Immissionen der B 472), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Umgang mit Niederschlagswasser und dem Schutzgut Boden) und der LEW Verteilnetz GmbH (zum Umgang mit der bestehenden 20 kV-Freileitung)

- Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 des Büros Sieber in der Fassung vom 20.12.2016 (zu den von dem geplanten Gewerbe- und Industriegebiet ausgehenden Emissionen und den deswegen erforderlichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln)
- Geotechnische Bewertung des Untergrundes zum Neubau einer Produktionshalle und eines Büroanbaus von grundconsult vom 21.10.2016 (zu den geologischen Verhältnissen, zum Schichtenaufbau und Folgerungen für die Baumaßnahmen)

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 9.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

9.3.3 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):

- 9.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft bzw. Bebauung des Areals zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Stadt kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

9.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

- 9.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

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

- 9.3.5.1 Die Planung dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Der überplante Bereich grenzt im Norden an das bestehende, zwischen Geisenried, Hattenhofen und Thalhofen ausgewiesene und an der B 472 gelegene Gewerbegebiet an. Es liegt im Übergangsbereich zwischen gewerblicher Bebauung und dem von Grünland geprägtem Offenland. Die Fläche wird als Mähwiese bzw. Mähweide genutzt. Auf der Fläche stehen zwei kleine Scheunen, zudem quert eine 20 kV-Freileitung das Plangebiet. Im Osten der Fläche stockt ein Feldgehölz. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet ("Siemensring").
- 9.3.5.2 Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine meist geringe, teils mittlere Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu. Insbesondere das Feldgehölz ist als Habitatstruktur und Landschaftselement hervorzuheben. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
- 9.3.5.3 Am östlichen Rand des Plangebietes stockt ein gem. Art. 16 BayNatSchG geschütztes Feldgehölz, welches zwar nicht amtlich kartiert ist, als solches jedoch im Rahmen der Biotoptypen-Erhebung für die vorliegende Planung klassifiziert wurde. Dieses wird im Zuge der Planung einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde beseitigt und innerhalb des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft ersetzt. Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft sowie Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.
- 9.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Arten/Lebensräume (Beseitigung des Feldgehölzes) und Boden (großflächige Versiegelung). Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.
- 9.3.5.5 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. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 21.975 m² wird auf zwei externen Ausgleichsflächen kompensiert (Ausgleichsfläche 1 auf der Fl.-Nr. 1222/0 (Teilfläche), Gemarkung Geisenried; Ausgleichsfläche 2 auf der Fl.-Nr. 1371/0 (Teilfläche)).
- 9.3.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und zusammen mit dem Feldgehölz in ihrer Funktion für den Naturhaushalt

und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.3.5.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.2 Sonstige Regelungen****10.2.1 Abstandsflächen**

10.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.2.2 Werbeanlagen

10.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen sowie der Beleuchtung wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,61 ha

11.2.1.2 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 0,69 ha

11.2.1.3 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,71	30,5%
Bauflächen als GI	2,87	51,2%
Öffentliche Verkehrsflächen (Planung)	0,25	4,5%
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,09	1,6%
Öffentliche Grünflächen (Planung)	0,21	3,7%
Öffentliche Grünflächen (Bestand)	0,13	2,3%
Private Grünflächen (Planung)	0,35	6,2%
		100%

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch: Vereinigte Wertach-Elektrizitätswerke, Kaufbeuren

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 29.03.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 03.04.2017 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 29.03.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung 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 Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 03.04.2017 enthalten):

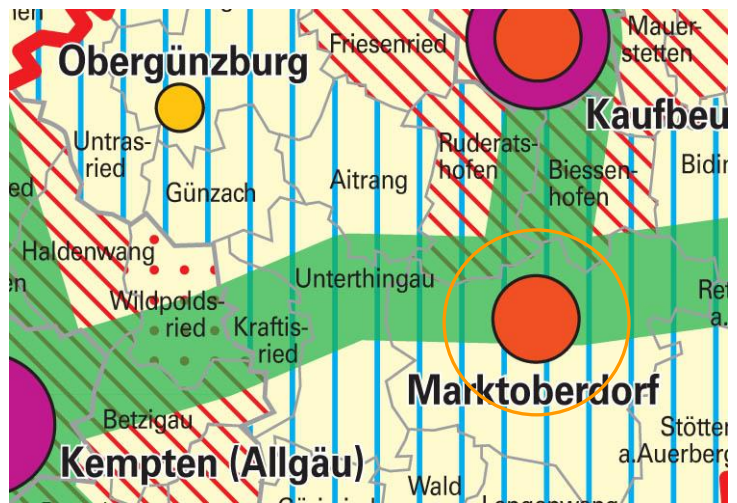
- redaktionelle Änderung der Festsetzung zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen"
- Ergänzung und Änderungen an den Hinweisen und Zeichenerklärung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.2 Anhang

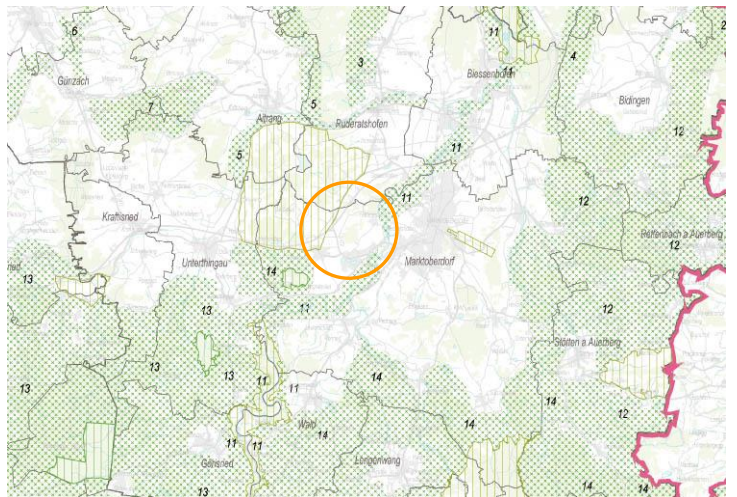
11.3.2.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang

- Schalltechnische Untersuchung zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 33 (Fassung vom 20.12.2016) vom Büro Sieber

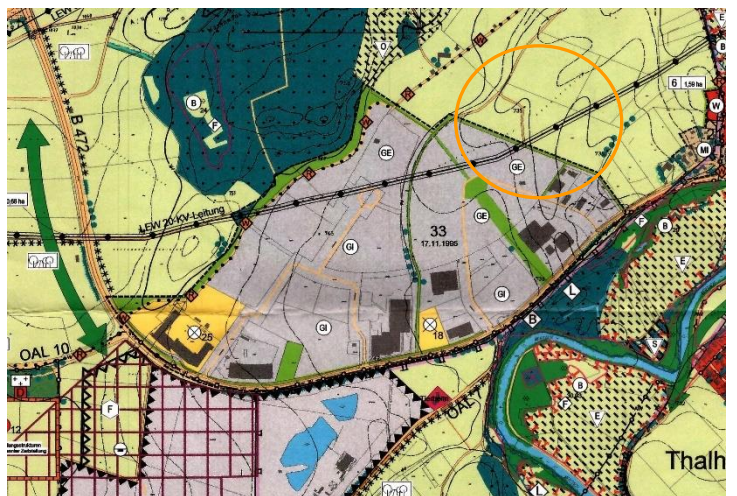
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Festlegung als ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll; Festlegung als Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit 20-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH



Luftbild des Plangebietes mit angrenzender gewerblicher Bebauung; im Süden die B 472 mit abzweigendem "Röntgenring", der "Einsteinstraße" sowie dem "Siemensring".



Blick von Osten ins Plangebiet hinein in Richtung Westen



Blick auf das am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegende faktische Biotop



14.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Erweiterung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 18.04.2016. Der Beschluss wurde am 02.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktobendorf, den 10.07.2017


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 09.05.2016 bis 30.05.2016 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.02.2017 bis 01.03.2017 (Billigungsbeschluss vom 19.12.2016; Entwurfsfassung vom 06.12.2016; Bekanntmachung am 24.01.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktobendorf, den 10.07.2017


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 19.04.2016 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen eines Termines am 18.05.2016 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 17.01.2017 (Entwurfsfassung vom 06.12.2016; Billigungsbeschluss vom 19.12.2016) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktobendorf, den 10.07.2017


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 03.04.2017 über die Entwurfsfassung vom 29.03.2017.

Marktoberdorf, den 10.07.2017


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" in der Fassung vom 29.03.2017 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 03.04.2017 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Marktoberdorf, den 11.07.2017


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die 9. Änderung und Erweiterung 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 13.07.2017


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

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

Der 9. Änderung und Erweiterung 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 10.07.2017


.....
(Dr. Wolfgang Hell, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 06.12.2016

Plan geändert am: 29.03.2017

Planer:



(i.A. Dipl. Geogr. M. Baumeister)

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.