

Fassung vom 18.09.2018

**Stadt Marktoberdorf**

**1. Änderung und 1. Erweiterung Bebauungsplan  
Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach"**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	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)	11
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	13
5	Hinweise und Zeichenerklärung	15
6	Satzung	22
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	24
8	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	31
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	58
10	Begründung – Sonstiges	59
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	61
12	Begründung – Bilddokumentation	62
13	Verfahrensvermerke	63

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); 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 Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 230)

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

---

- 2.1 GE **Gewerbegebiet**  
Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 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)
- 2.3 H .... m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** 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.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.4 **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe des Hauptgebäudes über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauN-

VO)

- 2.5 a **Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Gebäuden (Hauptgebäude einschließlich deren angebauter Nebengebäude) darf max. 150,00 m betragen (jegliche Richtung). Deutlich untergeordnete Verbindungselemente bleiben dabei außer Betracht.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen** In den Baugebieten sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.8  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.10 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das auf Dach- und Hofflächen anfällt, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) bzw. über Rigolen in den Untergrund zu versickern.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Nieder-

schlagswasser 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)

2.11



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 bzw. 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13

**Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) 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)

2.14



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.

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

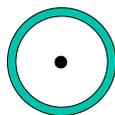
2.15



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.

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

2.16



**Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.17 **Pflanzungen in dem Baugebiet**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- 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.

Pflanzenauswahl:

Es sind ausschließlich folgende Pflanzenarten zu verwenden:

#### **Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:**

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B St-U 18-20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### **Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:**

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide

#### **Obstbäume:**

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

#### **Artenliste Sträucher**

Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-5 Triebe 60-100 cm

Bei Flächenpflanzung: Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Abstand der Reihen 1,00 m, Pflanzbedarf 1 Strauch je 1,50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Artenliste Nadelgehölze

Taxus baccata	Gemeine Eibe
---------------	--------------

#### Artenliste Bodenbedeckende Gehölze

Cornus stolonifera Kelsey	Niedriger Rotholzhartriegel
Hedera helix	Efeu
Vinca minor	Immergrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.18



#### Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung;

die vorhandenen Gehölze und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und 1. Erweiterung Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" der Stadt Marktoberdorf

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

2.20



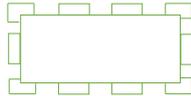
#### Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leu-

terschach" (Fassung vom 20.07.2011) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden im Bereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" vollständig durch diese ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.21



### **Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes**

Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach"

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

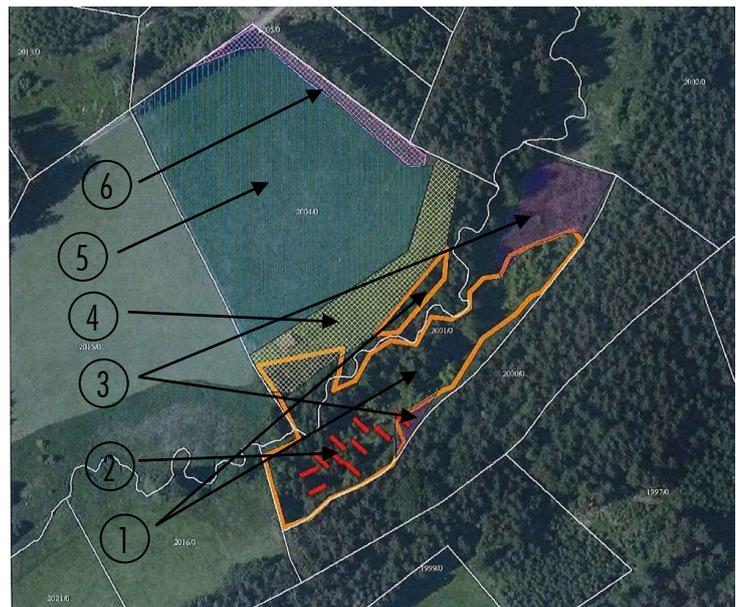
## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 2001 und 2004 der Gemarkung Bertoldshofen. Der Planung werden von der Maßnahme 3.811 m<sup>2</sup> zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 51.664 m<sup>2</sup> steht der Stadt Marktoberdorf für weitere Bauvorhaben zur Verfügung und wird in das Ökokonto eingebucht.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgendes Maßnahmenkonzept).

#### Planskizze



#### Maßnahmen:

- ① Entbuschen (Fichten) der Kalktuffquellen im Talgrund
- ② Verschließen der Gräben im Teilbereich mit Staubrettern zur Förderung der Tuffbildung (Vernässung)
- ③ Mahd zur Offenhaltung der Flächen
- ④ Entwicklung der südwest-exponierten Hangfläche zu einer feuchten Hochstaudenflur (Entbuschung bei Bedarf)

- ⑤ Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (extensive Beweidung; Abzäunung der Hangkante notwendig; Alternativ zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Düngemittel- und/oder Pflanzenschutzmittel; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren zulässig)
- ⑥ Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Saum durch entsprechende Gehölz-/Strauchpflanzungen (Einzäunung notwendig)

## 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 Materialien** Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen sowie Nebengebäuden sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.  
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet** Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über dem endgültigen Gelände zulässig.  
Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.  
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind
- optisch zu gliedern und
  - in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
  - dauerhaft zu begrünen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

#### 4.4 Werbeanlagen in dem Baugebiet

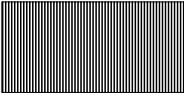
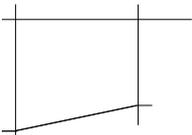
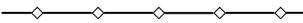
Die Anzahl der Werbeanlagen in dem Baugebiet ist auf drei Anlagen beschränkt.

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 20 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten und nur unterhalb der Traufe bzw. unterhalb der Attika angebracht werden. In der Summe der Flächen aller Werbeanlagen dürfen sie in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung);
- 5.4  **1-kV-Niederspannungskabel** der LEW Netzservice GmbH; die Kabel werden bei Bedarf im Zuge notwendig werdender Baumaßnahmen verlegt;  
1-kV-Niederspannungskabel (stillgelegt)  
Eine Umlegung ist der LEW Netzservice GmbH (Betriebsstelle Biessenhofen, Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen, Tel. 08341/9527-55) frühzeitig vom Bauherrn bzw. der ausführenden Baufirma mitzuteilen.  
(siehe Planzeichnung)
- 5.5  **1-kV-Mittelspannungskabel** der LEW Netzservice GmbH; die Kabel werden bei Bedarf im Zuge notwendig werdender Baumaßnahmen verlegt;  
1-kV-Mittelspannungskabel  
Eine Umlegung ist der LEW Netzservice GmbH (Betriebsstelle Biessenhofen, Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen, Tel. 08341/9527-55) frühzeitig vom Bauherrn bzw. der ausführenden Baufirma mitzuteilen.  
(siehe Planzeichnung)
- 5.6 **Weitere Leitungen**  
Es ist zu erwarten, dass in dem Gebiet weitere Leitungen liegen. Um eine Beschädigung der vorhandenen Kabelleitungen zu vermeiden, sind rechtzeitig vor Aufnahme von Grabarbeiten die aktuellen Kabellagepläne der LEW Netzservice GmbH (Betriebsstelle

Biessenhofen, Ebenhofener Straße 36, 87640 Biessenhofen, Tel. 08341/9527-55) zu beschaffen.

## 5.7 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die interne Ausgleichsfläche durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

Im Rahmen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan auszuarbeiten und den Antragsunterlagen beizulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist zur Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

## 5.8 Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschiner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht ange-

pflanzt werden.

## 5.9 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die 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 Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

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.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

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

## 5.10 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Ab-

schluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

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

## 5.11 Immissionsschutz

Bei künftigen Erweiterungen, Neubauten und Nutzungsänderungen ist durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen Einwirkorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

## 5.12 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.

## 5.13 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernut-

zung 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 dem privaten Grundstück sollte unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

#### **5.14 Plangenaugigkeit**

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf die 1. Änderung und 1. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" in öffentlicher Sitzung am 22.10.2018 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 18.09.2018.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 2001 und 2004 der Gemarkung Bertoldshofen. Der Planung werden von der Maßnahme 3.811 m<sup>2</sup> zugeordnet, der verbleibende Überschuss von 51.664 m<sup>2</sup> steht der Stadt Marktoberdorf für weitere Bauvorhaben zur Verfügung und wird in das Ökokonto der Stadt eingebucht.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 18.09.2018. Der 1. Änderung und 1. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" wird die Begründung vom 18.09.2018 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 20.07.2011, rechtsverbindlich seit 26.09.2011) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

#### §4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung und 1. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §5 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung Bebauungsplan Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Marktoberdorf, den 09.11.2018

  
.....  
(Herr Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell)



(Dienstsiegel)

**7.1 Allgemeine Angaben****7.1.1 Zusammenfassung**

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

**7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Ortsteil "Leuterschach" westlich der Staatsstraße 2007, zwischen dem Ortskern von "Leuterschach" und dem Ortsteil "Ronried".

7.1.2.2 Umgrenzt wird das Plangebiet von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Hofstellen im Norden, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen, Wohnbebauung im Osten sowie der "Raiffeisenstraße" mit anschließender Wohnbebauung im Süden. Die Erschließung des Gewerbegebietes soll über die "Leuterschacher Straße" und die bereits bestehende Zufahrt zur Firma Klinkau erfolgen.

7.1.2.3 Der Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" entspricht zum größten Teil dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52. Zusätzlich werden jedoch die Grundstücke mit den Flurnummern 173/2 und 173/9 mit in das Plangebiet aufgenommen.

7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich somit folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 172/10, 172/16, 173/2, 173/6, 173/7, 173/8 und 173/9 (Gemarkung Leuterschach).

**7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange****7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die bestehenden baulichen Anlagen der "Klinkau GmbH & Co" sowie einige Gehölze. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist nahezu eben. Zur Bebauung im Süden und zur südlich angrenzenden Raiffeisenstraße steigt das Gelände an.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Firma "Klinkau GmbH & Co." ist ein mittelständisches, weltweit operierendes Unternehmen, das sich auf die Herstellung von Filterelementen aus Polyolefinen (Kunststoffen) spezialisiert hat. Umstellungen im Produktionsablauf und im Sortiment haben zur Folge, dass die Produktion in größeren Hallen, als sie am Firmensitz in Leuterschach bestehen, erfolgen muss. Trotz vorhandener Alternativen an anderen Standorten soll der Firmensitz durch eine Erweiterung der bestehenden Hallen ausgebaut werden, um die Produktion und die Zukunft des Standortes in Leuterschach zu sichern. Die Stadt Marktoberdorf ist bestrebt, einen Wegzug des Unternehmens und damit den Verlust von Wirtschaftskraft und Arbeitsplätzen aus ihrem Einzugsgebiet zu verhindern. Für die erforderlichen Erweiterungen der Firma Klinkau ist eine Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" nötig. Der Stadt Marktoberdorf erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Ermöglichung der oben dargelegten Erweiterungen der Firma "Klinkau GmbH & Co.". Die Stadt ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 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.
- 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.

- 7.2.3.2 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.
- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.4 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 15.03.2011), die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbegebiet in Planung" und "emissionsbeschränktes Gewerbegebiet (GEE)" dargestellt. Da getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.
- 7.2.3.5 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt.
- 7.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 7.2.4.1 Der Erweiterungsbereich ist für die gewerbliche Entwicklung des Betriebes ideal, da er nahtlos an die bereits bestehenden Produktionshallen und gewerblich genutzten Flächen anschließt und somit die Möglichkeit zur Umstellung der Produktion ermöglicht, ohne dass der Betrieb seinen Standort verlagern muss. Somit kann eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung direkt am Standort erfolgen. Dies wird auch aus dem konkret vorliegenden Konzept der Firma Klinkau ersichtlich. Hier sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und der Bebauung die Produktionsabläufe optimiert und die Möglichkeiten zur Anpassung des Sortimentes vergrößert werden.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonde-

ren auf die Notwendigkeit zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung und die Möglichkeit der Gestaltung des Überganges des Plangebietes in die freie Landschaft hingewiesen.

7.2.4.3 Bei der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Befürchtungen der Anwohner hinsichtlich des Verkehrs (Anlieferungen, Parkplatznutzung, ruhender Verkehr) und der Festsetzung der Baugrenzen hingewiesen.

7.2.4.4 Von dem Plangebiet wirken Gewerbelärm-Emissionen auf die umliegende, schützenswerte Wohnbebauung ein. Im Zuge der Baugenehmigung zur Erweiterung der Fa. Klinkau innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde von der Unteren Immissionschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu eine schalltechnische Untersuchung gefordert.

In der schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 06.06.2018) wurden die Geräuschemissionen der Firma Klinkau betrachtet und überprüft, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden. Neben der geplanten Betriebserweiterung wurde auch der bestehende Betrieb der Firma Klinkau betrachtet. In Hinblick auf die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu während dem Behördenunterrichtungs-Termin gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vereinbart, dass im Rahmen dieser Schalltechnischen Untersuchung zur Sicherstellung einer zukünftigen gewerblichen Nutzung der Erweiterungsfläche an den südlich und östlich der Erweiterungsfläche gelegenen Einwirkorten eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 2 dB(A) anzustreben ist.

Es zeigt sich, dass tagsüber sowohl an Werktagen als auch an Sonntagen die vom Beurteilungspegel einzuhaltenden Planwerte an allen Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Im Nachtzeitraum werden die Planwerte an allen Einwirkorten bis auf einen eingehalten bzw. unterschritten. An dem Einwirkort IP 2 auf Fl.-Nr. 1693/6 wird der Planwert um 0,5 dB(A) überschritten, die maßgebliche Schallquelle ist hierbei die Parkplatznutzung im Südwesten.

Am Immissionsort IP 2 wurde der vom Beurteilungspegel einzuhaltende Planwert um weitere 2 dB(A) reduziert, um die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 2 dB(A) zur Sicherstellung einer zukünftigen gewerblichen Nutzung der Erweiterungsfläche zu berücksichtigen. Eine Überschreitung des Planwerts um 0,5 dB(A) bedeutet hier demnach, dass der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) nachts insgesamt noch um 1,5 dB(A) unterschritten wird.

Im Falle einer Betriebserweiterung bzw. einer Neuansiedlung auf der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden.

7.2.4.5 Die Systematik der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bau-

ungsplan"). 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).

7.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept beschränkt sich auf Grund der Kleinräumigkeit des Vorhabens darauf, eine hinreichende Eingrünung des Plangebiets zum Siedlungsrand hin im Form einer privaten Grünfläche und von Pflanzbindungen und Fassadenbegrünungen zu gewährleisten. Weiterhin wird durch eine absolute Höhenbeschränkung der entstehenden Gebäude deren Einbindung in die dörfliche Siedlungsstruktur angestrebt.

## 7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.6.1 Für den Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

7.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- In dem Gebiet werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit reduziert. Diese Reduzierung soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit der Prüfung im Einzelfall überlassen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. 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 Ortskern "Leuterschach" zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren störenden Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet.

- 7.2.6.3 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 Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Verwirklichung von weiteren Betriebserweiterungen der Firma "Klinkau GmbH & Co". Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.
  - Die Festsetzung der Höhe des Hauptgebäudes schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Indem die Höhe über Normalnull festgesetzt wird, wird die Gebäudehöhe verbindlich und absolut begrenzt. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhepunkte rechtlich eindeutig bestimmt.
- 7.2.6.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.6.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität sowohl eine geschlossene Bebauung bis 150,00 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise. Dies schafft dem ansässigen Gewerbebetrieb die für zukünftige Erweiterungen notwendige Flexibilität.
- 7.2.6.6 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Grundflächenzahl hinaus geht. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.
- 7.2.6.7 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen bzw. Einrichtungen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Dadurch sind untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (z.B. technisch bedingte Auslagerung von Anlagen wie Trafostation, Pumpstation, Gaslager etc.). Die Abstände zu anderen Einrichtungen auf Grund von anderen Vorschriften bleiben hiervon unbenommen.
- 7.2.6.8 Nördlich des Plangebietes befindet sich eine 20-kV-Freileitung der LEW Netzservice GmbH. Östlich der Trafostation soll diese Leitung im Zuge der Umsetzung des BP Nr. 50 "Leuterschach-Ronried" in naher Zukunft verlegt werden. Der Verbleib der westlich der Trafostation verlaufenden Leitung ist gegenwärtig noch offen. Der festgesetzte Schutzstreifen sichert die Berücksichtigung

der einschlägigen Vorschriften.

- 7.2.6.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **7.2.7 Infrastruktur**

- 7.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Die bestehenden Trafostationen nördlich des Plangebiets und im östlichen Plangebiet reichen voraussichtlich aus um das Gebiet auch in Zukunft zu versorgen. Sollten weitere Einrichtungen notwendig werden, so werden diese unter Abstimmung des Grundstückseigentümers und der LEW Netzservice GmbH hergestellt.

- 7.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.

## **7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.8.1 Der bestehende Gewerbebetrieb schließt direkt an die öffentliche Verkehrsfläche (Raiffeisenstraße und Heckenstraße) an. Um diese Anbindung darzustellen und auch für die Zukunft zu sichern setzt der Bebauungsplan im südöstlichen Bereich eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche) fest. Über die Raiffeisenstraße besteht eine Anbindung an die Kreisstraße OAL 23.

- 7.2.8.2 Eine Zufahrt zum Gewerbegebiet vom westlichen Teil der "Raiffeisenstraße" ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung einer "privaten Grünfläche" in Verbindung mit der "Pflanzbindung" schließt hier eine Zufahrt grundsätzlich aus.

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

**8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1.Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Firma Klinkau in Leuterschach" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet am westlichen Rand des Ortsteiles "Leuterschach" ausgewiesen.

8.1.1.2 Das Plangebiet besteht zum Großteil aus dem bestehenden Betriebsgebäude der Firma "Klinkau" sowie dem dazugehörigen Betriebsgelände und Verkehrswegen. Der Bereich der Erweiterung wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Mähwiese genutzt. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von "Leuterschach" und wird von Norden, Osten und Süden von Bebauung, überwiegend Wohnbebauung, umgeben.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf als gewerbliche Bauflächen sowie im Bereich der Erweiterung als "Gewerbegebiet in Planung" dargestellt. Der gewählte Standort ist auf Grund des bestehenden Gewerbebetriebes, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der ortsansässigen Firma "Klinkau". Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lag in der Stadtverwaltung die konkrete und dringliche Anfrage der Firma nach gewerblichen Baugrundstücken vor.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 sowie Pflanzgebote für die private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.1.1.6 Für die 1.Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. §2a Satz2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensraum, Biologische Vielfalt, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kulturgüter über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum

ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,61 ha, davon sind 2,36 ha Gewerbegebiet, 0,01 ha Verkehrsflächen und 0,24 ha Grünflächen.

Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und die Fläche bereits bebaut ist.

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 3.811 m<sup>2</sup> erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" auf einer externen Fläche der Gemarkung Bertoldshofen (Fl.-Nrn. 2001 und 2004).

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

### 8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen.

### 8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung von 2011):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf bereits als gewerbliche Bauflächen (Planung) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Fronhalde und Holdersberg", Nr. 8229-302) befindet sich ca. 1.800 m nordwestlich des Plangebietes. Auf Grund der räumlich-funktionalen Distanz zum Geltungsbereich ist dieses nicht von der Planung betroffen und wird daher nicht weiter betrachtet.

### 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Gehölzstrukturen und naturnahe Bachabschnitte bei Ronried, S Leuterschach", Nr. 8229-0102-005) befindet sich ca. 300 m östlich des voraussichtlichen Geltungsbereiches. Weitere Biotop befinden sich im entfernten Umfeld. Diese sind nicht durch die Planung betroffen.
- Anderweitige Schutzgebiete, wie beispielsweise Wasserschutzgebiete, sind von der Planung nicht betroffen.

### 8.1.2.5 Biotopverbund:

Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung keinen hohen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt.

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

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

#### 8.2.1.1 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 Plangebiet handelt es sich um einen von der Firma "Klinkau" bereits teilweise bebauten Bereich. Zusätzlich zu deren Betriebsgebäude bestehen im Plangebiet versiegelte Zufahrten und Betriebswege/-flächen) Dieser Bereich kann bereits jetzt nicht mehr als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten dienen.
- Der Bereich der geplanten Erweiterung wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoff-Eintrags ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Es sind nur wenige, anspruchslose Tier- und Pflanzenarten vorhanden, während der Vegetationsbestand überwiegend von Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeigern dominiert wird. Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der zahlreichen benachbarten Gebäude sowie Verkehrswege stark vorbelastet. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und den Betriebsabläufen des bestehenden Gewerbes lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Auf Grund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten.
- Am südwestlichen Rand der Planfläche im Böschungsbereich zur "Raiffeisenstraße" können einzelne junge Gehölze (z.B. Esche und Haselnuss) vorgefunden werden. Auch im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes können Bestandsgehölze nachgewiesen werden. So kommen z.B. zwischen der Produktionshalle und der "Raiffeisenstraße" die Gemeine Hasel und die Birke vor. Die vorhandenen Gehölze könnten prinzipiell als Lebensraum für beispiels-

weise siedlungstypische Vogelarten dienen.

- Im Norden, Osten und Süden grenzt an den Bebauungsplan bestehende Bebauung an, sodass hier bereits eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzgutes besteht. Einzig im Westen kommt es zu einem Übergang in die freie Landschaft. Dieser Bereich wird intensiv landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung, der o.g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt auf Grund der bestehenden Vorbelastungen durch den Gewerbebetrieb und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 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. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Geologischen Karte des Umweltatlas Bayern (M 1: 500.000) ist im Untergrund mit würmzeitlichen Schottern zu rechnen. Aus den kiesig-sandigen glazigenen Sedimenten haben sich laut Bodenübersichtskarte (M 1: 25.000) als vorherrschender Bodentyp Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet. Der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Nur im Bereich der Erweiterung ist der Boden noch vollständig unversiegelt und kann seine Funktionen als Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer sowie Ausgleichskörper im Wasserhaushalt unbeeinträchtigt erfüllen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der

Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 5 als sehr hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 69-59 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren bis hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3 bis 4) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 69-59 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend auf Grund der bereits überwiegend bebauten Bereiche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

### 8.2.1.3 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.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine Informationen vor. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit, ist jedoch nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.4 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.

- Momentan fallen im Bereich der Änderung bereits Abwässer an. Dies gilt jedoch nicht für die Fläche der Erweiterung. Die Stadt verfügt über ein Misch-System sowie ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle der Kläranlage zugeführt.
- Das in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) wird derzeit über die belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) bzw. über Rigolen in den Untergrund versickert.
- Auf Grund der Topographie ist im Plangebiet nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

#### 8.2.1.5 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.
- Entstehende Emissionen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung durch das im Plangebie-

tes bestehende Betriebsgebäude (z.B. Ruß, Feinstaub, SO<sub>2</sub> und NO<sub>x</sub> aus Heizanlagen) sowie den Kfz-Verkehr auf dem Betriebsgelände und den Verbindungsstraßen sind Ursachen für eine gewisse Vorbelastung der Luftqualität im und um den Geltungsbereich.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.6 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 am westlichen Ortsrand des Teil-Ortes "Leuterschach". Es grenzt im Norden, Osten sowie Süden an bestehende Bebauung an, einzig im Westen geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Das Plangebiet ist somit nur von Westen aus einsehbar.
- Da der Geltungsbereich den bereits bestehenden Betrieb der Firma "Klinkau" einschließt, kommt es für das Schutzgut zu einer gewissen Vorbelastung in Form von gewerblichen Hallen am Ortsrand eines sonst dörflich geprägten Ortsteils. Im unbebauten Bereich handelt es sich derzeit um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Mähwiese, welche sich in die angrenzenden offenen Flächen im Westen eingliedert. Insgesamt ist das Plangebiet strukturarm und weist keine landschaftsprägenden Strukturen auf.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.7 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.

- Da das Plangebiet zum Teil mit einem Gewerbebetrieb bebaut ist erfährt das Schutzgut bereits eine gewisse Beeinträchtigung insbesondere durch Lärmimmissionen. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dieser Bereich besitzt eine geringfügige Naherholungs-Funktion für die benachbarten Anwohner. Jedoch kann es von den landwirtschaftlich genutzten Flächen zeitweise zu Belästigungen durch Lärm- und Geruchs-Emissionen (Gülle) kommen.
- Es befinden sich keine Radweg, Fußweg oder Wanderweg-Verbindungen im oder angrenzend

an den Geltungsbereich.

- Von dem bestehenden Betrieb der Fa. Klinkau im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" wirken Gewerbelärm-Emissionen auf die umliegende, schützenswerte Wohnbebauung ein. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wurde bei der letzten Erweiterung eine schalltechnische Untersuchung erstellt (tecum, Fassung vom 22.06.2009), in welcher Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.8 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 zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich keine Anlagen zur Gewinnung von Strom aus alternativen Energiequellen innerhalb des Geltungsbereiches.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches 1.195-1.209 kWh/m<sup>2</sup> und im südlichen Teil 1.210-1.224 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 bzw 1.800-1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sehr gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet jedoch möglich.

#### 8.2.1.10 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.

## **8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.2.1 Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" wäre eine Bebauung bzw. eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Gebäude in gewissem Umfang bereits möglich.

8.2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der Bereich des intensiv genutzten Grünlands als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie 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. Die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion 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.

8.2.2.3 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 Marktoberdorf; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

## **8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Die im Plangebiet vorkommenden Gehölze bleiben von der geplanten Erweiterung unberührt und können auch in Zukunft erhalten werden. Ihre Funktion als Lebensraum, insbesondere für Vögel, wird durch die heranrückende Bebauung in geringem Maße vermindert. Da jedoch mit einem Vorkommen siedlungstypischer Vogelarten in diesem Bereich zu rechnen ist, kann diese Quali-

tätsminderung vernachlässigt werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt sowie eine vielfältigere Struktur, insbesondere in den Randbereichen, aufweisen. Bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von der Schaffung vielfältiger Lebensräume (Grünflächen, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.) profitieren. Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume deshalb keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Eingrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Um die Baukörper besser in die Landschaft einzubinden, sind auf der Nordseite von Neubauten die Außenwände der Gebäude, die auf mind. 10 m Länge bis in 6 m Höhe über Gelände keine Öffnungen wie Türen, Fenster oder Tore aufweisen, je 5 m Wandlänge mit mind. einem Klettergehölz zu bepflanzen. Je nach Ausprägung des Gehölzes kann dieses potenziell als Brutstätte für Vögel dienen. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Bauflächen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Mauern mit einer Höhe von mehr als 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern. Um ebenfalls die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gewährleisten zu können wird empfohlen, Zäune so zu errichten, dass diese einen Abstand von mind. 0,15 m zum Gelände hin aufweisen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+

### betriebsbedingt

Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	—
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	—

### 8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen im Bereich der Erweiterung 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 und es kommt zum Abtrag der oberen Bodenschicht. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu etwa 0,54 ha zusätzlich im Plangebiet 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.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
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	— —
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —

gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	—

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

- Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades von 0,8 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen. Jedoch ist zu beachten, dass ein nicht unerheblicher Teil des Geltungsbereiches bereits bebaut ist und hier die Versickerung schon unterbunden wurde. Durch den Bebauungsplan kommt es nur im Bereich der Erweiterung zu einer weiteren Versiegelung. Um den nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung entgegen zu wirken wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.
- 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. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. In dem Baugebiet wird das anfallende Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen anfällt, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) bzw. über Rigolen in den Untergrund versickert, um den Eingriff in das Schutzgut so gering wie möglich zu halten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

**betriebsbedingt**

Verkehr, Gewerbenutzung

Schadstoffeinträge

—

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

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird sowohl getrennt als auch gemeinsam mit dem Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das auf Dach- und Hofflächen anfällt, auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) bzw. über Rigolen in den Untergrund zu versickern.
- Die Wasserversorgung ist im Bereich der bestehenden Bebauung bereits vorhanden. Für das Areal der Erweiterung erfolgt die Wasserversorgung über den Anschluss an die vorhandenen Leitungen.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Bereich der Erweiterung unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. 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.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Bauvorhabens nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehende "Raiffeisenstraße" sowie "Heckenstraße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoffemissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch die Errichtung weiterer Gewerbehallen am westlichen Ortsrand von "Leuterschach" erfährt das Landschaftsbild eine geringfügige Beeinträchtigung. Die entstehenden Gebäude sind von Westen aus der freien Landschaft gut einsehbar.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen.
- Die Höhe der zu errichtenden Gebäude wird so festgesetzt, dass sich diese in die vorhandenen baulichen Strukturen aus der Umgebung einfügen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer

## Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbeding</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Errichtung von gewerblichen Gebäuden am Ortsrand	–
Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen (dörflichen / ortstypischen / grünen) Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbeding</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Die Erlebbarkeit der Wiesenfläche im Bereich der Erweiterung geht für die angrenzenden Anwohner verloren. Zudem wird durch die Errichtung neuer Baukörper die Blickbeziehung in die freie Landschaft unterbunden.
- Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wurde im Zuge der Baugenehmigung zur Erweiterung der Fa. Klinkau innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 06.06.2018) durchgeführt. Dabei wurde an den südlich und östlich der Erweiterungsfläche gelegenen Einwirkorten eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 2 dB(A) angestrebt. Damit soll eine zukünftige gewerbliche Nutzung der Erweiterungsfläche sichergestellt werden.
- Es zeigt sich, dass tagsüber sowohl an Werktagen als auch an Sonntagen die vom Beurteilungspegel einzuhaltenden Planwerte an allen Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Im Nachtzeitraum werden die Planwerte an allen Einwirkorten bis auf einen eingehalten bzw. unterschritten. An dem Einwirkort IP 2 auf Fl.-Nr. 1693/6 wird der Planwert um

0,5 dB(A) überschritten, die maßgebliche Schallquelle ist hierbei die Parkplatznutzung im Südwesten.

- Am Immissionsort IP 2 wurde der vom Beurteilungspegel einzuhaltende Planwert um weitere 2 dB(A) reduziert, um die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 2 dB(A) zur Sicherstellung einer zukünftigen gewerblichen Nutzung der Erweiterungsfläche zu berücksichtigen. Eine Überschreitung des Planwerts um 0,5 dB(A) bedeutet hier demnach, dass der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) nachts insgesamt noch um 1,5 dB(A) unterschritten wird.
- Im Falle einer Betriebserweiterung bzw. einer Neuansiedlung auf der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden.
- In der schalltechnischen Untersuchung werden Formulierungen zu Schallschutzmaßnahmen zur Aufnahme in den zu erstellenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid der Erweiterung der Fa. Klinkau innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgeschlagen. Festsetzungen im Bebauungsplan für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG werden keine getroffen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes, Angebot/Sicherung von Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, kommt es zu keiner Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispiels-

weise 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 Marktoberdorf unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbebetriebes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete sowie in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur abschirmenden Eingrünung der Planfläche. Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerü-

che, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Ostallgäu.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Auf Grund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kultu-

relle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

#### 8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch eventuell zunehmende Verkehrsbewegungen.

#### 8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, 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.

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert

und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).

- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.
- Der veränderte Boden-Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen. Eine Veränderung des Bodenreliefs durch Abtragungen oder Aufschüttungen kann Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

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

8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf die südwestliche Wiesenfläche.

8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung 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 und 5 (Vorhabens-Typ sowie Schutzgut Luft/Klima) sind hiervon betroffen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

- 8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Im Bereich der Betriebserweiterung handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit relativ hoher Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.9 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).
- 8.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes bzw. des neuen Ortsrandes durch eine private Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich zwischen der vorhanden Gewerbehalle und der "Raiffeisenstraße" (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - 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)
  - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; (Schutzgut

Landschaftsbild)

- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.4.12 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 ein Kompensationsfaktor von 0,6 (Feld A1, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 6.351 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 3.811 m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Grünland/Planung GE	A1	0,6	6.351	3.811
<b>Summe</b>			<b>6.351</b>	<b>3.811</b>

8.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 2001 und 20004 der Gemarkung Bertoldshofen.

8.2.4.14 Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie um einen Fichtenforst mit verbuschten Kalktuffquellbereichen.

8.2.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze 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)"):

- Im Bereich der vorhandenen Kalktuffquellen ist eine Entbuschung (Fichten) der Fläche im Talgrund vorgesehen.

- Verschließen der Gräben im Talbereich mit Staubrettern zur Förderung der Tuffbildung (Ver-  
nässung)
- Mahd der Zwischenbereiche im vorhandenen Waldgebiet zur Offenhaltung der Wiesenflächen
- Entwicklung der südwest-exponierten Hangfläche zu einer feuchten Hochstaudenflur (Entbus-  
chung bei Bedarf)
- Die auf der Wiese vorherrschende intensive landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben und  
das Gebiet zukünftig extensiv bewirtschaftet. Dabei soll die Ausgleichsfläche extensiv beweidet  
bzw. maximal zweimal jährlich mit Abräumen des anfallenden Mahdgutes gemäht werden.  
Zudem wird auf die Verwendung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmittel verzichtet. Eine  
mehrjährige Erhaltungsdüngung mit Festmist ist jedoch weiterhin möglich.
- Es wird ein gestufter Waldrand mit Saum durch entsprechende Gehölz-/Strauchpflanzungen  
entwickelt. Diese Maßnahme dient der Erweiterung eines landschaftsprägenden und land-  
schaftstypischen, arten- und strukturreichen Lebensraumes sowie der besseren Verzahnung  
des Lebensraumes Wald mit dem angrenzenden Extensivgrünland.

#### 8.2.4.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Intensivgrünland sowie Fichtenforst	extern	intensiv genutztes Grünland sowie als Fichtenkultur bestandener Wald	Entbuschung der Kalktuffquellen; Verschließung der Gräben im Talbereich; Mahd der Zwischenbereiche zur Offenhaltung; Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur; Nutzungsextensivierung der Wiesenfläche; Schaffung eines stufigen Waldrandes mit Saum	22.190
<b>Summe</b>				<b>22.190</b>

8.2.4.17 Auf Grund der hochwertigen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen, kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ostallgäu ein Faktor von 2,5 gewährt werden. Somit kann durch die Ausgleichsmaßnahmen insgesamt eine Ausgleichsfläche von insgesamt 55.475 m<sup>2</sup> erzielt werden.

Ausgleichsfläche	Faktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Fl.-Nrn. 2001 und 2004	2,5	22.190	55.475
<b>Summe</b>		<b>22.190</b>	<b>55.475</b>

8.2.4.18 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 2001 und 2004 ausgeglichen.

8.2.4.19 Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 51.664 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche. Der Überschuss wird dem vorhandenen Ökokonto der Stadt Marktoberdorf gutgeschrieben. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstückseigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen bzw. die Erweiterung der Firma "Klinkau" in Leuterschach zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Vorteile des gewählten Standortes sind zudem die bereits vorhandenen Betriebsgebäude sowie die betrieblichen Verkehrswege.

## 8.2.6 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 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)
  - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.2 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):**
- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Marktoberdorf in Kooperation mit dem Vorhabenträger als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) am westlichen Ortsrand von Leuterschach ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst insgesamt 2,61 ha.
- 8.3.3.2 Das Plangebiet wird im Norden, Osten sowie Süden durch überwiegend bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Osten grenzt der zu überplanende Bereich an die "Heckenstraße" und im Süden an die "Raiffeisenstraße" an. Im Westen geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Im Plangebietes ist ein Teil bereits durch die Firma "Klinkau" (Änderungsbereich) bebaut. Beim Erweiterungsbereich handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Mähwiese. Dem

Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).

- 8.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.
- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden sowie beim Schutzgut Wasser durch die großflächige Versiegelung. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren wird im Bebauungsplan die Verwendung von wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege festgesetzt. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort direkt versickert.
- 8.3.3.5 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- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 3.811 m<sup>2</sup> wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf den Fl.-Nrn. 2001 und 2004 der Gemarkung Bertoldshofen kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Entbuschen (Fichten) der Kalktuffquellen im Talgrund; Entwicklung der südwest-exponierten Hangfläche zu einer feuchten Hochstaudenflur (Entbuschung bei Bedarf); Entwicklung von Extensiv-Grünland durch extensive Beweidung (Abzäunung der Hangkante notwendig) oder Mahd bis maximal zur Hangkante (zweimalige Mahd im Jahr mit Abräumung des Mahdgutes sowie Verzicht auf Dünge- oder Pflanzenschutzmittel); Mahd der Zwischenflächen zur Offenhaltung, Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Saum durch entsprechende Gehölz-/Strauchpflanzungen (Einzäunung notwendig); Verschließen der Gräben im Talbereich mit Staubrettern zur Förderung der Tuffbildung (Vernäsung)
- 8.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird sich die Firma "Klinkau" nicht erweitern, bleibt jedoch an diesem Standort bestehen. Der Bereich der Erweiterung wird Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in seiner 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.
- 8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

### 8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

#### 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

#### 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde . . .)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.04.2018 im Landratsamt Ostallgäu (Vermerk vom 23.04.2018) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (Ziele der Raumordnung), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Forst, Landwirtschaft), des Amtes für Ländliche Entwicklung Schwaben (aktuelles oder geplantes Verfahrensgebiet nach dem Flurbereinigungsgesetz), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Untersuchung des anfallenden Bodenaushubs) sowie des Landratsamtes Ostallgäu zu den Themenfeldern Immissionsschutz (Gewerbelärmimmissionen), Naturschutz (Schutzgebiete, Biotope, Verlegung der Grünfläche), Bodenschutz/Altlasten, Abfallwirtschaft
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" des Büros Sieber in der Fassung vom 06.06.2018 (zu den Gewerbelärm-Immissionen aus dem Gewerbegebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)

**9.1 Örtliche Bauvorschriften****9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

9.1.1.1 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

**9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.2.1 Die Dachformen werden durch die örtlichen Bauvorschriften nicht eingeschränkt. Bei den angestrebten Bauvorhaben handelt sich um einen Gewerbebetrieb und seine Erweiterung. Die bestehenden Gebäude weisen bereits sehr unterschiedliche Dachformen auf. Jegliche Einschränkung lässt erstens einen Konflikt mit der Bestandbebauung erwarten und ist zweitens wegen der geplanten gewerblichen Bauformen unverhältnismäßig. Den Bauherren soll daher die entsprechend der Anforderungen gewerblicher Bauformen notwendige Flexibilität eingeräumt werden. Aus dem gleichen Grund wird auch kein Spektrum an Dachneigungen vorgegeben.

9.1.2.2 Die Vorschriften über Materialien von geneigten Dächern beschränken sich auf den Ausschluss von blanken Metalloberflächen. Dieser Ausschluss erfolgt aus ökologischen Gründen. Diese Vorschrift dient der flexiblen Verwirklichung von gewerblichen Bauformen.

**9.1.3 Regelungen über die Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten**

9.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

**9.2 Sonstige Regelungen****9.2.1 Werbeanlagen**

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

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,61 ha

10.2.1.2 Fläche des Änderungsbereiches: 1,73 ha

10.2.1.3 Fläche des Erweiterungsbereiches: 0,88 ha

10.2.1.4 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	2,40	92,3%
Private Grünflächen	0,20	7,6%
Öffentliche Verkehrsflächen verkehrsberuhigte Zone	0,006	0,1%

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Wasserversorgung erfolgt durch: Stadt Marktoberdorf

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

10.2.2.3 Stromversorgung durch: Lech-Elektrizitätswerke (LEW), Augsburg

10.2.2.4 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Augsburg

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

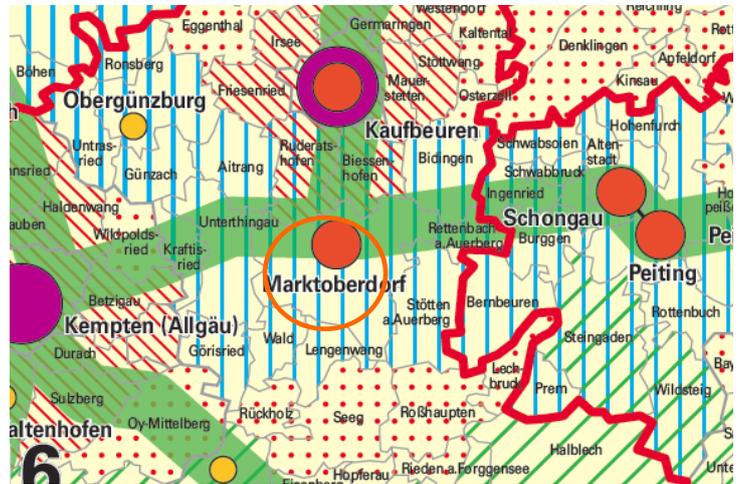
### **10.3 Zusätzliche Informationen**

#### **10.3.1 Planänderungen**

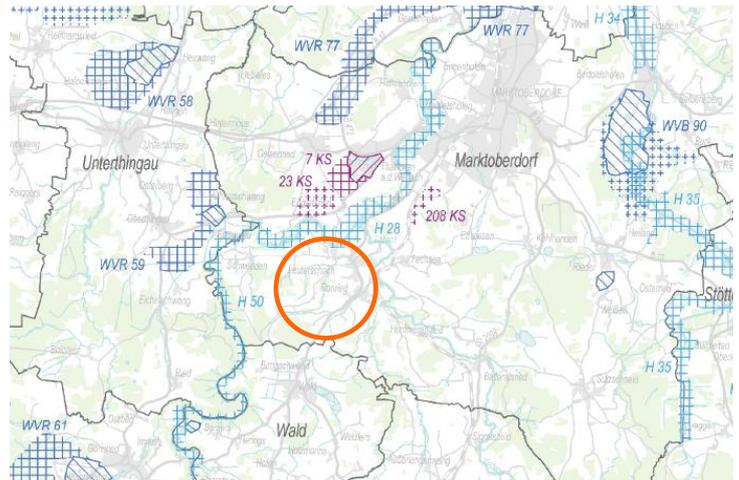
10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.09.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 22.10.2018 enthalten):

- Redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung und des Textes bezüglich der Kabelleitungen der LVN-Verteilnetz GmbH
- Ergänzungen der Hinweise zum Natur-, Arten- und Bodenschutz

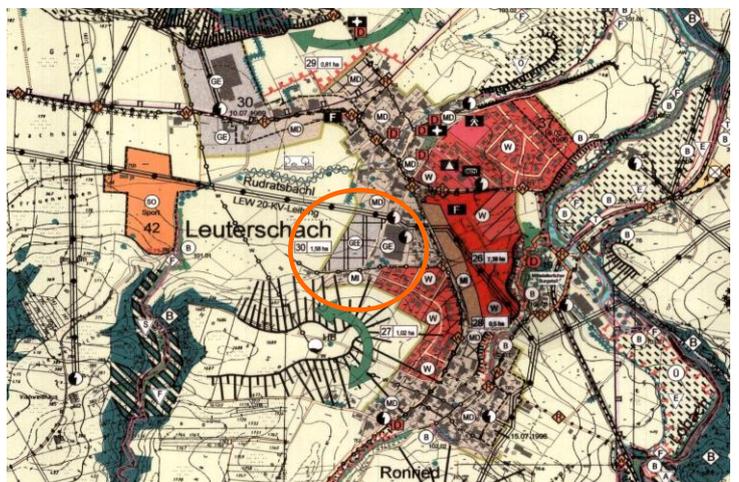
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Ländlicher Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 2 "Siedlung und Versorgung"



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Gewerbegebiet (vorhanden), emissionseingeschränktes Gewerbegebiet (geplant)



Blick von der "Raiffeisenstraße" auf das im östlichen Plangebiet bestehende Hauptgebäude der Firma "Klinkau GmbH & Co"



Blick von der "Raiffeisenstraße" auf die bestehenden Parkplätze und das Hauptgebäude der Firma "Klinkau GmbH & Co"



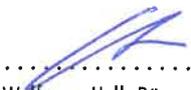
Blick von Westen auf das am westlichen Ortsrand von Leuterschach befindliche Firmengelände der Firma "Klinkau GmbH & Co"



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

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und 1. Erweiterung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 19.03.2018. Der Beschluss wurde am 20.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktobersdorf, den *09.11.2018*

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

**13.2 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 23.04.2018 bis 14.05.2018 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.08.2018 bis 17.09.2018 (Billigungsbeschluss vom 23.07.2018; Entwurfsfassung vom 13.06.2018; Bekanntmachung am 03.08.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Marktobersdorf, den *09.11.2018*

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

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 19.04.2018 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 27.07.2018 (Entwurfsfassung vom 13.06.2018; Billigungsbeschluss vom 23.07.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktobersdorf, den *09.11.2018*

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

#### 13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 22.10.2018 über die Entwurfsfassung vom 18.09.2018.

Marktoberdorf, den *09.11.2018*

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

#### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" in der Fassung vom 18.09.2018 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 22.10.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Marktoberdorf, den *09.11.2018*

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am *13.11.18*... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" 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 *13.11.2018*

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

#### 13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Firma Klinkau in Leuterschach" 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 *09.11.2018*

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

Plan aufgestellt am: 13.06.2018

Plan geändert am: 18.09.2018

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.