

**Stadt Marktoberdorf**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72**

**„Ausstellungsfläche für Landmaschinen“**

**Zusammenfassende Erklärung**

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Fassung vom 10.04.2018

Marktoberdorf, den 12.04.2018

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

.....  
Dr. Wolfgang Hell, Erster Bürgermeister

Planung:

Stadt Marktoberdorf  
Richard-Wengenmeier-Platz 1  
87616 Marktoberdorf

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Anlass der Planung**
- 2 Ergebnisse der Behörden- und Trägerbeteiligung**
- 3 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**
- 4 Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- 6 Verfahrensablauf**

## **1 Anlass der Planung**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient zur Ausweisung einer Ausstellungsfläche für Landmaschinen (Schlepper, Hoflader, Futtererntemaschinen etc.) eines örtlichen Unternehmens. Auf diese Weise soll das Unternehmen die Möglichkeit bekommen, sich weiterzuentwickeln, da das bisherige Firmengrundstück keinen freien Platz mehr aufweist. Gebäude werden nicht ermöglicht.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum, Vermeidung von Nutzungskonflikten

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Marktoberdorf zwischen Füssener Straße und Reckenschwangweg. Es ist im Nordosten von der Füssener Straße und angrenzend teilweise Wohnbebauung, im Süden/ Osten vom Reckenschwangweg mit anschließend geplante Gewerbegebiet und im Nordwesten von Wohnbebauung sowie gewerblicher Nutzung umgeben.

Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1499/4, Gmgk. Marktoberdorf, mit einer Größe von 0,3 ha.

Das Gelände fällt in Richtung Füssener Straße ab und ist momentan als Wiese genutzt. Entlang der Füssener Straße besteht eine Baumreihe aus Eschen. Auf der restlichen Teilfläche des Flurstücks 1499/ 4 außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Gebäude der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke (vwew).

## **2 Ergebnisse der Behörden- und Trägerbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen vorgebracht, die ausgewertet und in die weitere Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses eingebracht wurden.

Die Art und Weise, wie die Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB behandelt wurden, wird im Folgenden dargelegt.

### **Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde**

Es wurden Ergänzungen gefordert, dass Probefahrten nur auf öffentlichen Straßen stattfinden sollten

Diese Passage wurde in der Satzung ergänzt und eine erneute Behördenbeteiligung durchgeführt. Bei der erneuten Behördenbeteiligung bestanden keine Einwände mehr.

### **Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde**

Mit der Planung bestand Einverständnis

### **Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde**

Es wurde auf eine Untersuchung ggf. schadstoffbelasteter Bodenaushübe hingewiesen. Dazu ist bereits im Entwurf ein Hinweis im Bebauungsplan übernommen worden.

### **Wasserwirtschaftsamt Kempten**

Es wurde darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser wie geplant über die belebte Bodenzone zu versickern ist.

Ebenfalls wurde auf die Untersuchung ggf. schadstoffbelasteten Bodens hingewiesen. Hierzu war bereits im Entwurf ein Hinweis enthalten.

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

Es wurde auf die Vorgaben des Forstvermehrungsgesetzes bei den geplanten Anpflanzungen hingewiesen. Bei der Grünordnung wurde hierzu ein Hinweis ergänzt.

### **Staatliches Bauamt Kempten**

Es wurde gefordert, dass die Zufahrt zum Reckenschwangweg geklärt werden sollte, da diese aus den Planunterlagen nicht hervorgeht. Die Stellungnahme wurde abgewogen, da die Zufahrt zum Reckenschwangweg sich im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Gewerbegebiet Saliterstraße Hubert Schmid“ und daher nicht im verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan enthalten war. Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung im Bestand und der Einhaltung des Sichtfelds wurde auf eine Einzeichnung verzichtet. Ob im Zuge der Bauleitplanung zum Gewerbegebiet Saliterstraße Maßnahmen an der Zufahrt nötig sein werden, konnte während des Bauleitplanverfahrens nicht geklärt werden.

Es wurde desweiteren auf die Stellungnahme vom 16.08.2017 hingewiesen. Eine Entwässerung auf die Bundesstraße ist demnach nicht zulässig. Das Niederschlagswasser kann jedoch breitflächig über die belebte Bodenzone im Geltungsbereich versickert werden.

Die Vorgaben zur Lage und Gestaltung des Werbepylons sowie die Vorgaben zur Einhaltung des Lichtraumprofils wurden eingehalten.

## **3 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1, bei der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie bei der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Bau keine Äußerungen vorgebracht.

## **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

### *Umweltauswirkungen*

Aufgrund der geringen Eingriffsfläche und Eingriffsintensität sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt sehr gering bzw. gering. Die Schutzgüter Sach- und Kulturgüter sind nicht betroffen.

### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

#### **Schutzgut Boden**

- Es findet keine Vollversiegelung auf der Fläche statt. Die Ausstellungsfläche erhält einen kiesigen, wasserdurchlässigen Belag.
- Es findet nur ein geringer Bodenabtrag auf einer Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> statt.

#### **Schutzgut Wasser**

- Das anfallende Niederschlagswassers wird vollständig auf der Fläche selbst versickert. Es kommt zu keiner Veränderung der Grundwasserneubildung.

#### **Schutzgut Klima/ Luft**

- Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches verbessern das Kleinklima geringfügig.

#### **Schutzgut Arten und Biotope**

- Die vorhandenen Wiesenflächen werden teilweise zu einer artenreichen, strukturreichen, extensiv genutzten Wiesenfläche entwickelt.
- Die Eschenbaumreihe wurde im Rahmen einer Begehung im Winter/ Frühjahr 2016 gepflegt, einige Bäume wurden gefällt. Die gefällten Bäume werden durch Ersatzpflanzungen ersetzt. Die Bestandsbäume werden erhalten. Ein ausreichender Abstand zum Wurzelbereich wird eingehalten.
- Durch das Einbringen von Bäumen und Sträuchern wird der Strukturreichtum im Geltungsbereich erhöht.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Es kommt zu keiner Veränderung der Geländeoberfläche, da die Oberfläche beibehalten wird und ausschließlich der Werbepylon errichtet wird.
- Durch die Entwicklung einer Heckenstruktur wird ein Sichtschutz aus Richtung Westen installiert.
- Die vorhandene Baumreihe bleibt erhalten.

#### **Schutzgut Mensch**

- Die Fläche wird von Westen (Wohnnutzung) mit einer Hecke eingegrünt.

### *Ausgleich*

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung und die detaillierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB erfolgen im Umweltbericht in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Aus der Berechnung des Eingriffs in Anlehnung ab den Leitfaden ergibt sich ein Bedarf von 375 m<sup>2</sup> naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Hier wird zum Ausgleich der Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ein 5 m breiter Heckenstreifen angelegt.

## **5 Planungsalternativen**

Planungsalternativen wurden nicht untersucht, da es sich beim Planungsgebiet um eine dem Betriebsgelände der Fa. Johannes Schmid vorgelagerten Fläche handelt. Eine Ausstellungsfläche weiter vom Hauptbetrieb entfernt wäre nicht zielführend.

## **6 Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	27.07.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	14.08.-11.09.2017
Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung	08.08.-11.09.2017
Öffentliche Auslegung	06.12.2017-12.01.2018
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	29.11.2017-12.01.2018
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung	14.02.-02.03.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	06.02.2018-02.03.2018
Abwägung und Satzungsbeschluss	19.03.2018
Bekanntmachung	17.04.2018