



STADT MARKTOBERDORF

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 30 „Schwendener Straße“ – 4. Änderung und Erweiterung

Begründung

zur Planfassung vom 18.03.2024

Projekt-Nr.: 1142.063

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf

Telefon: 08342 4008-0

Fax: 08342 4008-65

E-Mail: info@marktoberdorf.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
5	Ziele und Zwecke der Planung	9
6	Planerisches Konzept	10
7	Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	12
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	13
7.4	Ruhender Verkehr, Zufahrten	14
7.5	Gestalterische Festsetzungen	14
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	17
9	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	18
9.1	Umweltschutz	18
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	18
9.2.1	Nachweis der Ausgleichsfläche(n).....	21
9.3	Artenschutz	22
10	Weitere Belange	22
10.1	Immissionsschutz	22

10.2	Hochwasserschutz	23
10.3	Denkmalschutz.....	26
10.4	Klimaschutz.....	26
10.5	Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	28
11	Ver- und Entsorgung.....	29
11.1	Umgang mit Niederschlagswasser	30
11.2	Wasserversorgung	30
11.3	Abwasserentsorgung.....	30
11.4	Abfallentsorgung	30
12	Flächenbilanz	31
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet, mit Kennzeichnung des Firmengeländes	5
Abb. 2:	Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur	7
Abb. 3:	Flächennutzungsplan Stadt Marktoberdorf	8
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Planzeichnung, Fassung vom 08.04.2022	9
Abb. 5:	Erweiterung des Betriebsgeländes, Lageplan Entwurf V3.....	11

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Eingriffsberechnung.....	20
Tab. 2:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	26
Tab. 3:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.....	27
Tab. 4:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	31

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Lageplan Ökokontoflächen: FI.Nr. 2004,2001 (Gemkg. Bertoldshofen) WipflerPlan, vom 23.10.2023, Nr. 1142.063
Anlage 2:	Geo- und Umwelttechnischer Bericht fm geotechnik, Amtzell und Altusried, Bericht vom 15.05.2023, Nr. A2302025
Anlage 3:	Schallimmissionsprognose Wölfel Engineering, Höchberg, Bericht vom 11.10.2023, Nr. M0008.003.01.001

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Schwendener Straße“ in Leuterschach beschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Betriebsgelände der Fa. Niehoff. Die Fa. Niehoff möchte die Produktionskapazität und damit das bestehende Betriebsgelände in Richtung Süden erweitern. Um die geplanten Baumaßnahmen zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird gem. § 2 BauGB (Baugesetzbuch) im voraussichtlich zwei-stufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) dient der Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Zudem sind die Behörden aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Ferner sollen weitere fachspezifische Anforderungen an die Bauleitplanung geklärt werden, beispielsweise die Notwendigkeit weiterer immissionsschutzrechtlicher Begutachtungen oder Festsetzungen.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Derzeit ist nicht erkennbar, dass eine Verlängerung der Auslegungsdauer notwendig ist. Wesentliche Träger öffentlicher Belange sind an den Planungen und Abstimmungen beteiligt. Aus der Öffentlichkeit liegen bisher noch keine Rückmeldungen vor. Die Stadt Marktoberdorf greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Kreisstadt Marktoberdorf liegt zentral im Landkreis Ostallgäu im Regierungsbezirk Schwaben im Allgäuer Alpenvorland. Neben dem Hauptort gehören weitere 26 Dörfer und Weiler zum Gemeindegebiet. Marktoberdorf ist Sitz der Stadt- und der Kreisverwaltung, der wesentlichen Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie der Nahversorgung und als Erholungsort staatlich anerkannt.

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Leuterschach und umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der Fa. Niehoff. Es grenzt im Norden an die Schwendener Straße, im Osten und Westen an bestehende Bebauung und im Süden an Grünlandflächen im Talraum des Rudratsbachs.

In den Bebauungsplan wurde ein weiterer externer Geltungsbereich als Retentionsmulde südlich des eigentlichen Erweiterungsbereichs, nördlich der Straße „Zur Viehweide“, aufgenommen.

Die Geltungsbereiche umfassen folgenden Flurstücke:

- Teilräumlicher Geltungsbereich 1: Fl.Nr. 186/1 (Gemkg. Leuterschach)
- Teilräumlicher Geltungsbereich 2: Fl.Nr. 186 und 187 (jeweils Teilfläche; Gemkg. Leuterschach)

3.2 Erschließung

Marktoberdorf liegt an mehreren überörtlichen Verkehrsstraßen mit wesentlicher Bedeutung im schwäbischen Allgäu (B 12, B 16, B 472). Leuterschach ist über die Kreisstraße OAL23 über Thalhofen an Marktoberdorf angebunden. Von Marktoberdorf aus ist Kaufbeuren in rund 15 Pkw-Minuten, Kempten in rund 30 Pkw-Minuten erreichbar. Von Leuterschach aus verlängert sich die Fahrzeiten nach Kaufbeuren um rund 10 Minuten, wohingegen die Fahrzeit nach Kempten rund 5 Minuten weniger beträgt.

Der Bahn-Haltepunkt Leuterschach liegt an der Bahnstrecke Biessenhofen-Marktoberdorf-Füssen. Durch Leuterschach und in der näheren Umgebung verlaufen mehrere Rad- und Wanderwege.

Das Plangebiet selbst ist über die Schwendener Straße an die Leuterschacher Straße (OAL23) angebunden. Der Bahn-Haltepunkt ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Im Umfeld des Betriebsgeländes verlaufen mehrere Rad- und Wanderwege.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird im größeren nördlichen Teil bereits als Betriebsgelände genutzt. Es ist mit großflächigen Produktions-, Verwaltungs- und Lagerhallen bebaut. Die unbebauten Flächen sind ebenfalls weitgehend versiegelt und dienen als Zufahrt, der Anlieferung, Unterbringung erforderlicher Stellplätze und als Feuerwehrumfahrt. In den Randbereichen sind nicht befestigte Grundstücksfreiflächen als Grünflächen angelegt. Einzelne Bäume sichern eine lückenhafte Eingrünung des Firmengeländes. Westlich außerhalb des Plangebiets liegt ein Gehölz, durchsetzt mit hoch aufgewachsenem Fichtenbestand.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, mit Kennzeichnung des Firmengeländes¹

¹ BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 20.04.2023

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist baulich vom Brauereigelände des Allgäuer Brauhauses mit flächigen Produktionshallen und hoch aufragenden Silo-Anlagen geprägt. Im Übrigen schließt sich beiderseits der Schwendener Straße eine kleinteilige Wohnbebauung an. Nordwestlich und südöstlich sind landwirtschaftliche Höfe vorhanden. Südwestlich des Plangebiets liegt ein Sportgelände mit Fußballplatz. Südlich des Plangebiets verläuft der Ruderatsbach (Rudratsbachl).

Die Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Firmengeländes und weitere angrenzende Bereiche werden intensiv landwirtschaftlich als Grünflächen genutzt und sind als strukturlos zu bezeichnen.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von rund 758 m ü. NHN.

Amtlich kartierte Biotope, Schutzgebiete jeglicher Art, Ökoflächen oder andere fachgesetzlich überplante Flächen liegen weder im noch angrenzend an das Plangebiet.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) nennt für den ländlichen Raum, in dem das Stadtgebiet Marktoberdorf liegt, folgende zu beachtende Grund-sätze (2.2.5 G):

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Allgäu (Region 16) ist Marktoberdorf Mittelzentrum. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Oberzentrum Kempten beträgt ca. 24 km, zum möglichen Oberzentrum Kaufbeuren ca. 12 km. Marktoberdorf liegt auf den beiden übergeordneten Entwicklungsachsen Kempten - Schongau/Peiting und Marktoberdorf - Kaufbeuren - Buchloe. Marktoberdorf liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.



Abb. 2: Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur2

Folgende überfachlichen Ziele und Grundsätze enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich Wirtschaft enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 1.2 (Z) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich Siedlungswesen enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

2 Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan der Region Allgäu, Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur, Fassung vom 12.02.2008

- B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.

Das Plangebiet liegt in keinem Vorbehaltsgebiet.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, rechtswirksam seit dem 11.04.2002, ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Auch die Erweiterungsfläche am südlichen Rand des derzeitigen Firmengeländes ist bereits dem Gewerbegebiet zugeordnet. Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Leitungstrassen.

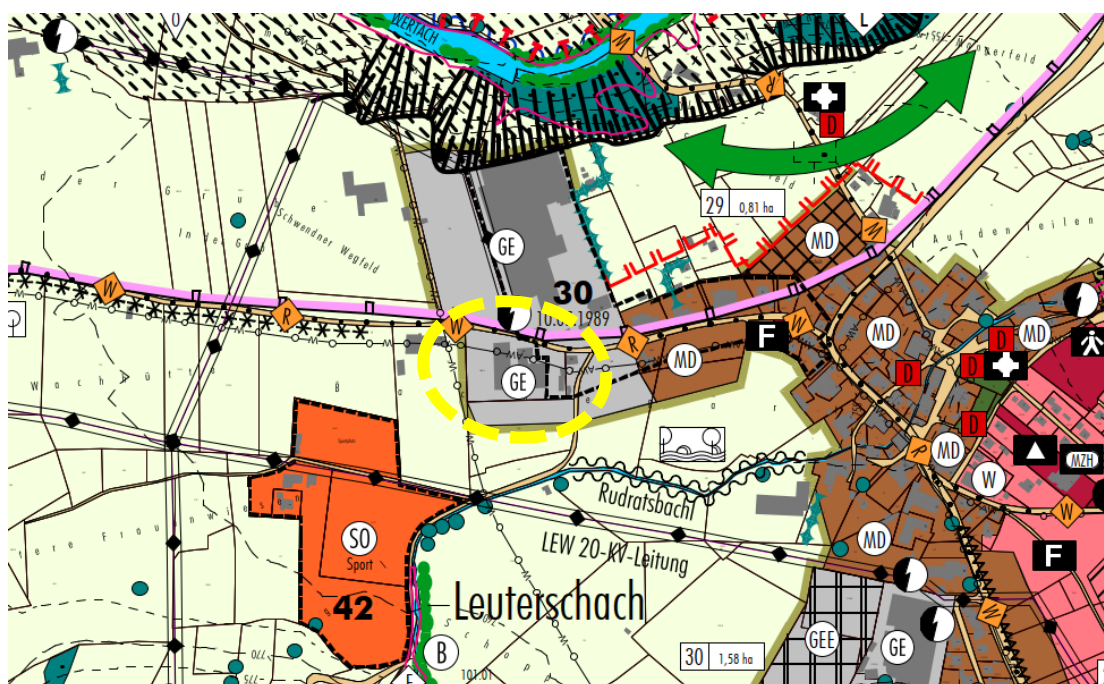


Abb. 3: Flächennutzungsplan Stadt Marktoberdorf

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist keine Änderung der Art der baulichen Nutzung verbunden. Insofern stimmt die bisherige Flächendarstellung weiterhin mit den Zielen der Stadt Marktoberdorf überein. Daher ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 30 „Schwendener Straße“ umfasst die bebauten Flächen einschließlich der Baulücken beiderseits der Schwendener Straße, von der Leuterschacher Straße im Osten bis einschließlich der Gewerbebetriebe im Westen.

Für das aktuelle Plangebiet relevant ist die 2. Änderung des Bebauungsplans, die im Wesentlichen einer Umwidmung von MD (Dorfgebiet) in GE (Gewerbegebiet) einschließlich Anpassung der wesentlichen städtebaulichen Kennzahlen und sonstigen Festsetzungen diente.

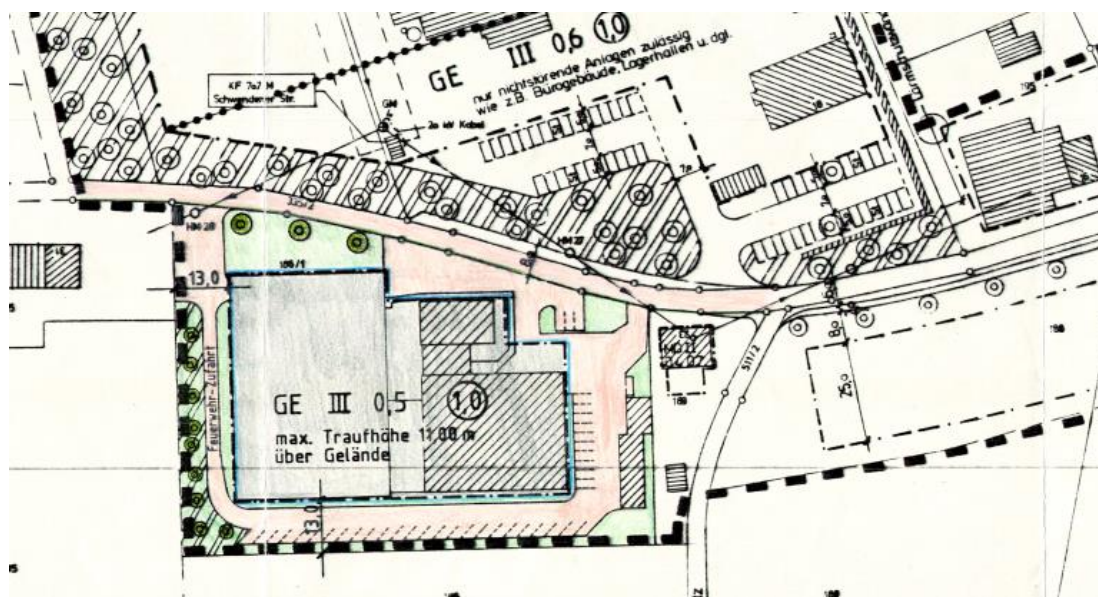


Abb. 4: Ausschnitt aus der Planzeichnung, Fassung vom 08.04.2022

Die 3. Änderung (2021) umfasste nur das Betriebsgelände des Allgäuer Brauhauses nördlich der Schwendener Straße einschließlich der Erweiterung in Richtung Westen zur Errichtung einer weiteren Halle. Der Umgriff der vorliegenden Planung wurde an den Umgriff der 3. Änderung angepasst und überlagert diese damit nicht.

Zur vorliegenden Planänderung wurde die bestehenden Baugenehmigungen gesichtet und bei der Erstellung des Bebauungsplans beachtet. Wesentliche oder eine Vielzahl von Befreiungen wurden nicht erteilt.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Marktoberdorf möchte zur Förderung der Wirtschaft, zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen das Betriebsgelände der Fa. Niehoff im Ortsteil Leuterschach, südlich der Schwendener Straße, überplanen. Der langjährig gewachsene Betriebsstandort soll weiter ausgebaut und der Betrieb in seinen wirtschaftlichen Bemühungen unterstützt werden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die anstehende Erweiterung geschaffen.

Konkret geplant ist die Erweiterung der vorhandenen Halle in Richtung Süden zur Erweiterung des Lagers, des Montagebereichs und des Prüffelds. Aus betrieblichen Gründen ist ein direkter und höhengleicher Anbau erforderlich. Die Zufahrtssituation für PKW und LKW sowie die Unterbringung der Stellplätze sollen neu organisiert werden.

Folgende Planungsziele liegen der Bebauungsplanänderung zugrunde:

- Ausweisung eines Gewerbegebiets für eine ortsansässigen Betrieb
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Neuorganisation der Grundstücksfreiflächen
- Erhalt der Baumstrukturen entlang der Schwendener Straße
- Verbesserung der Ortsrandeingrünung

- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum

Zum Artenschutz liegen bereits die Ergebnisse einer Potentialeinschätzung vor. Südlich des Geländes verläuft der Ruderatsbach, dessen Retentionsraum nicht beeinträchtigt werden soll.

Eine Baugrund- bzw. Bodenuntersuchung als Basis weiterer Fachplanungen liegt inzwischen vor. Mit den Ergebnissen der Untersuchung wird die Planung einer zukunftssicheren Wärmeversorgung über eine geothermische Anlage und ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser auf Ebene der Objektplanung weiterbearbeitet.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse inzwischen vor.

Die Auswirkungen der Gewerbegebietserweiterung auf das Überschwemmungsgebiet, v.a. auf den Retentionsraum des Ruderatsbachs und die damit verbundenen genehmigungsrechtlichen Anforderungen aus dem Wasserrecht wurden weiterbearbeitet und flossen soweit erforderlich in den Bebauungsplanentwurf ein.

Um die Flächeninanspruchnahme für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb verträglich gestalten zu können, wurden zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung geeignete Flächen getauscht. Für den erforderlichen Retentionsraumausgleich wurde eine Lösung erarbeitet, die sich mit den Anforderungen einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Fläche in Einklang bringen lässt.

6 Planerisches Konzept

Aufgrund der benachbarten Bestandsbebauung ist eine Erweiterung in Richtung Süden vorgesehen.

Das Konzept sieht eine großzügige Hallenerweiterung in einer Tiefe von bis zu 22 m vor. Ferner soll die Neuordnung des Zwischenbereichs zwischen der östlichen und westlichen Bestandshalle zur Optimierung der Betriebsabläufe ermöglicht werden. Die geplante Halle soll voraussichtlich mit einem Flachdach mit Belichtungselementen und PV-Anlage errichtet werden.



Abb. 5: Erweiterung des Betriebsgeländes, Lageplan Entwurf V33

Der Mitarbeiter- und Anlieferverkehr wird weiterhin direkt von der Schwendener Straße aus auf das Grundstück fahren. Die vorhandenen Stellplätze werden nach Süden verlegt und gemäß den Anforderungen seitens der Mitarbeiter erweitert. Mit der Errichtung einer Behelfsein- und Ausfahrt kann die Umfahrung der Betriebsgebäude in Notfällen entlastet werden. Zur Eingrünung des Betriebsgeländes sind Grünflächen vorgesehen, die mit Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen ergänzt werden.

Planungsalternativen im Plangebiet wurden im Rahmen der Objektplanung geprüft, haben aber zu keinen wesentlichen anderen Ergebnissen geführt. Die Anlieferungszone im Osten wurde weitgehend in das Gebäude integriert, so dass die betrieblichen Vorgänge witterungsunabhängig durchgeführt werden können. Die verfügbare Grundstücksfläche wird auch nach Erweiterung so intensiv gewerblich genutzt, dass keine Restflächen verbleiben.

Das Betriebsgelände ist mit der Unterbringung der betrieblichen Anlagen bereits stark ausgelastet. Dazu kommen in Bestand und Planung Anlagen zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers, geothermische Sondenfelder, eine Wasserleitung des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes, Anschlussleitungen und -kanäle, die das Betriebsgelände unterirdisch stark auslasten. Die Randeingrünung wurde nach fachlichen Gesichtspunkten konzipiert, dass diesen Anforderungen Rechnung getragen werden kann und zugleich ein ausreichendes Pflanzenwachstum für die vorgesehenen Pflanzungen erreicht werden kann.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen sind in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgelistet.

Durch Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet ist für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben auf-grund der randlichen Lage nicht geeignet. Die bestehenden Versorgungsstrukturen in Marktoberdorf reichen aus und sollen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Zudem soll das Gewerbegebiet vorrangig dem ansässigen Betrieb und dessen Erweiterung der Produktion.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit ausgeschlossen. So können mit den Nutzungen einhergehende Konflikte im Bereich Immissionsschutz und Verkehrsaufkommen vermieden werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Begrenzung der maximal drei zulässige Vollgeschosse geregelt, die unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden.

Die GRZ definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf, und dient in erster Linie dem Bodenschutz. Das Baugrundstück entspricht im vorliegenden Fall dem festgesetzten Gewerbegebiet einschließlich des zu begründenden Grundstücksanteils zur Ortsrandeingrünung. Der zu begründende Grundstücksanteil entspricht damit einem räumlich fixierten Teil der Grundstücksfreifläche, die auch nach zulässiger Überschreitung der GRZ nicht versiegelt werden darf. Die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) bleibt bei GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

Bei der Ermittlung der überdeckten Fläche ist die vertikale Projektion der Außenmaße einer oberirdischen baulichen Anlage heranzuziehen. Bei Gebäuden mit schrägen Umfassungswänden ist die größte Grundrissausdehnung für die Überdeckung des Baugrundstückes maßgebend. Gleiches gilt für wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen wie z.B. Erker, Balkone, auskragende Geschosse oder ähnliches. Lediglich untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände, Gesimse, wenige Eingangsstufen, Wandpfeiler, Fensterbänke o.ä. können außer Betracht bleiben. Für die sog. GRZ I (hier 0,6) ist die Hauptanlage maßgebend.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Mit der Einhaltung der sog. Kappungsgrenze von 0,8 wird ein ausreichender unversiegelter Grundstücksfreiflächenanteil gesichert.

Die GFZ gibt an, wie viel Geschossfläche in Bezug auf das Baugrundstück maximal zulässig ist. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt dabei nach den Außenmaßen eines Gebäudes. Die Geschossfläche ist dabei nur für die Gebäude selbst in den Vollgeschossen und nicht für sonstige bauliche Anlagen zu ermitteln. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Balkone,

Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der GFZ nach BauNVO 1990 unberücksichtigt.

Die maximal zulässige Wandhöhe (ehem. Firsthöhe) wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan von 11,0 m auf 12,0 m erweitert.

Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen. Bei Pultdächern ist der niedrigere Schnittpunkt maßgebend.

Zudem wird im Bebauungsplan nunmehr eine Regelung der Höhe baulicher Anlagen (HbA) im Sinne einer Gesamthöhe aufgenommen. Sie geht mit 14,0 m etwas über den Bestand hinaus, um für evtl. Dacherneuerungen ausreichend Spielraum offen zu halten.

Die Höhe baulicher Anlagen ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zur Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. zum höchsten Punkt der Dachfläche zu messen. Technische Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik dürfen die HbA überschreiten (s. Kap. 7.6).

Die Höhenlage des unteren Bezugspunkts zur Bestimmung von Wand- oder Gesamthöhe OK RFB ist auf 758,3 m ü. NN mit einem Abweichungsspielraum vom 0,3 m nach oben und unten. Die neue Halle wird aus betrieblichen Gründen höhengleich zu den vorhandenen Hallen errichtet. Um den Bestand umfänglich zu berücksichtigen, darf alternativ für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen die Höhenlage gemäß dem Baubestand (Hauptgebäude) gewählt werden. Das Höheniveau der Schwendener Straße liegt vor dem Baugrundstück im Bereich von 757,9 bis 758,3 m ü. NHN.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein großes Baufenster, das durch Baugrenzen definiert ist, festgesetzt. Es ist großzügig zugeschnitten, um den Bestand und den geplanten Neubau gleichermaßen zu umfassen. Vor bestehenden Fassaden ist ein geeigneter Puffer für Sanierungsmaßnahmen an den Fassaden eingeplant.

Wie bisher hält die Baugrenze an der westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 13 m ein. Auch im nördlichen Bereich wird die vorhandene Baugrenze in etwa beibehalten, während aufgrund der eingehausten Anlieferung auf der Ostseite einer Erweiterung von ca. 13 m und im Süden für die Hallenerweiterung von ca. 22 m vorgesehen ist.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Damit werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Arbeitsstätten gesichert. Von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung auch der angrenzenden Flächen wird aufgrund der Ortsrandlage, der im Plangebiet randlich festgesetzten zu begrünenden Grundstücksfreiflächen und im Anschluss an landwirtschaftliche Freiflächen ausgegangen.

Für das Plangebiet gilt eine von der offenen „abweichende“ Bauweise. Wie in der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude wird jedoch nicht begrenzt und reglementiert sich indirekt durch die vorgegeben Baugrenzen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, also Anlagen, die dem Gewerbebetrieb dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dazu gehören beispielsweise Schuppen für Gartengeräte oder für den Winterdienst, Müllsammelplätze, Fahrradabstellanlagen mit Überdachungen oder auch der Versorgung des Betriebs dienende Anlagen, beispielsweise Trafostationen, u.ä.

7.4 Ruhender Verkehr, Zufahrten

Zur Sicherung einer geordneten Zu- und Abfahrt vom Betriebsgelände werden entlang der Schwendener Straße die vorhandenen Zufahrten gesichert. Sie dienen weiterhin der vollständigen Abwicklung des betrieblichen Verkehrs. Auf dem Betriebsgelände selbst wird der Verkehr in einer Art Einrichtungsverkehr geführt, um den Platzbedarf für Fahrgassen minimieren zu können. Im südlichen Bereich wird von Osten her über die Straße „Zur Viehweide“ eine Behelfs- ein- und -ausfahrt festgesetzt. Sie soll ausschließlich im Havariefall, also bei einem Rettungseinsatz oder unvorhersehbaren verkehrlichen Blockaden auf dem Betriebsgelände, von Einsatzfahrzeugen oder zur Umfahrung genutzt werden können.

Stellplätze sind auf dem gesamten Betriebsgelände, also unabhängig von der Baugrenze, jedoch außerhalb der zu begrünenden Grundstücksteile, zulässig. In der Planzeichnung unverbindlich dargestellt sind die Besucherstellplätze an der Schwendener Straße, die neu geplanten Stellplätze entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie der Mitarbeiterstellplatz im Süden des Betriebsgeländes. Die Stellplatz-Durchgrünung ist mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung zu bewerkstelligen und ergänzt im Süden die entlang der Grundstücksgrenze vorgesehene Hecke.

Die Errichtung von Carports, Stellplatzüberdachungen, z.B. zum Schutz vor Witterungseinflüssen und zur Abschirmung von Parklärm, oder von Garagen ist ebenfalls außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern die Bestimmungen von Art. 6 BayBO zu den Abstandsflächen eingehalten werden. Besonders entlang von Nachbargrenzen sind die Bestimmungen der BayBO maßgebend für eine mögliche Grenzbebauung und deren Länge und mittlere Wandhöhe. Damit werden die nachbarlichen Belange an den Grundstücksgrenzen ausgewogen beachtet. Eine weitere Regulierung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung. Die Stellplatzsatzung enthält neben Vorgaben für die nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen auch die Vorgabe, dass vor Garagen ein ausreichender Stauraum von 5,5 m freizuhalten ist.

Zur Stärkung des örtlichen Wasserhaushalts durch den Erhalt der Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplatzflächen sickerfähig herzustellen.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild angepasste Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen. Der Charakter von Leuterschach und die bestehende Maßstäblichkeit sollen erhalten bleiben. Da im Bestand allerdings bereits gewerbliche Bauten vorrangig von ihren Anforderungen an die Funktionalität geprägt sind, werden die gestalterischen Festsetzung auf ein Mindestmaß reduziert. Eingrünungsmaßnahmen werden, soweit es die beschränkte Flächenverfügbarkeit zulässt, festgesetzt.

Zur Dachgestaltung werden Festsetzungen aufgenommen. Für die Haupt- und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu max. 20° Grad und Flachdächer bis zu max. 5° Grad zulässig. Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln, Gauben etc. sowie Dacheinschnitte sind unzulässig. Davon unberührt sind Dacheinbauten, die der Belichtung dienen, wie z.B. Oberlichter, Lichtbänder, Lichtkuppen etc., sowie Dacheinschnitte zum Zwecke der Personenrettung.

Technische Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik auf den Dächern sind mindestens um 1,0 m, wenn technisch möglich um das Maß ihrer Höhe, von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Sie dürfen höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen. Sie sind vollständig einzuhausen, sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht.

Anlagen für Nutzung solarer Strahlungsenergie sind generell zulässig, um den Anforderungen zur Nutzung klimaneutraler Energien und zur Einsparung fossiler Brennstoffe gerecht zu werden.

Für die Fassaden wird aufgrund der abweichenden Bauweise mit unbegrenzter Gebäudelänge eine Gliederung vorgegeben. Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden zu gliedern, z.B. durch Tore, Fenster, Wechsel in Farbe oder Material, Fassadenversatz, -begrünung etc. Fassaden sind in hellen Farben, z.B. hellgrau, hellgrün etc. anzulegen. Unzulässig sind grelle, reflektierende oder dunkle Materialien oder Farben. An den Fassaden sind unabhängig von den Inhalten des Bebauungsplans PV-Anlagen zulässig, die ebenfalls als Gliederungselement anzuerkennen sind.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von 15 cm einhalten, um einerseits dem Sicherheitsbedürfnis Rechnung zu tragen, zugleich aber den Wechsel bodengebundener Kleintiere zu ermöglichen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern etc. sind unzulässig. Es wird ferner darauf verwiesen, dass bestehende Zaunanlagen dem Bestandsschutz unterliegen und mit der Vorgabe keine Umbaupflicht einher geht. Zaunanlagen, die neu errichtet werden, unterliegen jedoch den Vorgaben des Bebauungsplans und ggf. weiterer Bestimmungen an Nachbargrenzen.

Geländeänderungen sind aufgrund der geringen Neigung des vorhandenen Geländes kaum notwendig. Das vorhandene Gelände ist möglichst weitgehend zu erhalten. Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis auf das Niveau der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in einem Gewerbegebiet einerseits notwendig, können jedoch bei einer übermäßigen Größe, hohen Lage oder aufdringlichen Beleuchtung etc. auch stark störend wirken und das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes insgesamt negativ beeinträchtigen. Ziel ist es, dass sich Werbeanlagen in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und sollen sich der Architektur unterordnen.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den oberen Wandabschluss des Gebäudes nicht überragen. Der obere Abschluss der Werbeanlagen darf jedoch höchstens 6,5 m ü. OK RFB liegen.

Die Gesamtgröße darf 10% der Wandfläche des betroffenen Fassadenabschnitts nicht überschreiten, jedoch jeweils maximal 3,0 m hoch und 10 m lang sein. Sie sind in der Fläche parallel zur Fassade anzuordnen.

Freistehende Werbeanlagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Je Einfahrtsbereich ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Unzulässig sind leuchtende, blinkende, bewegte oder bewegliche Werbeanlagen (ausgenommen Fahnen) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen. Werbefahnen müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten und dürfen maximal 10 m hoch sein. Je volle 40 m Straßenfrontlänge ist maximal eine Fahne zulässig. Ab 3 Fahnen sind diese als Gruppen aufzustellen mit einem Abstand untereinander von maximal 2,0 m.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Um eine Umsetzung der Durchgrünung zu gewährleisten wird festgesetzt, dass sämtliche grünordnerischen Planungen, Regelungen und Maßnahmen im Zuge der jeweiligen Bau- oder Erschließungsmaßnahme bzw. spätestens in der Pflanz- und Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme umzusetzen sind.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken mit heimischen oder nicht heimischen Arten, also auch Thuja-Hecken, sind nicht zulässig. Sie haben einen stark abriegelnden Charakter und sind gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum nicht geeignet, um eine Einbindung zu gewährleisten.

PKW-Stellplätze sind zur Vermeidung einer Flächenüberhitzung und als Schattenspender mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 7 Stellplätzen mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zwischen den Stellplätzen oder randlich unmittelbar an der Stellplatzfläche vorzusehen (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm). Um den Bäumen ausreichend Platz zur Verfügung zu stellen, werden Baumgruben festgesetzt. Diese müssen eine Mindestdtiefe von 1,5 m und eine offene Bodenfläche von mind. 2 m² besitzen. Die Baumscheiben sind zudem mit standortgerechten bodendeckenden Stauden oder Gräser anzupflanzen.

Die randliche Eingrünung wird zunächst als zu begrünender Grundstücksanteil festgesetzt. Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Abstellflächen, Containeraufstellflächen etc. unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Versorgungs- und Immissionsschutzanlagen, wie z.B. Trafo- oder Übergabestationen, Lärmschutzwände etc., sofern diese die geltenden Bestimmungen beachten. Beispielsweise gibt der Bebauungsplan die Höhe von Einfriedungen vor und eine Bebauung entlang der Nachbargrenze unterliegt dem Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO.

Im Norden des Betriebsgeländes im Nahbereich der Zufahrten und Eingänge stehen die betrieblichen Vorgaben für ein repräsentatives Erscheinungsbild im Vordergrund. Dieser straßenbegleitende, zu begrünende Grundstücksanteil wird somit mehrmalig im Jahr gepflegt

und intensiv unterhalten. Im Süden bzw. im Westen, im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Freiflächen wird hingegen eine naturnahe Gestaltung mit Anlage einer artenreichen Blumenwiese mit beschränkter Mahd (2 x pro Jahr) angestrebt. Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion Alpenvorland Nr. 17, Saatgutmischung Anteil Blumen 70 %, Anteil Gräser 30 %) anzusäen. Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 15.06. und die zweite Mahd nicht nach dem 15.08. erfolgen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Bei der Unterhaltung ist der Einsatz von Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet.

Baumpflanzungen sind an der östlichen Einfahrt der Erweiterungsfläche sowie als Ergänzung im Westen vorgegeben. Zulässig sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung und Obstbäume des Vorkommensgebietes 6.1 'Alpenvorland' (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Um eine zweckmäßige Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, sind entlang der südlichen und westlichen Grenze Heckenpflanzungen vorgegeben. Sie sind ein- bis dreireihig und in versetzter Anordnung anzulegen, wobei die Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtfläche veränderbar ist. Zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher des Vorkommensgebietes 6.1 Alpenvorland (Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²; Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm). Jede Strauchgruppe ist dabei ein- bis dreireihig, maximal 7,5 m lang bestehend aus jeweils 5 heimischen Sträuchern anzulegen.

Die festgesetzten Bäume zum Erhalt sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm).

Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

Mit der Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplan ist im Rahmen der Baugenehmigung die Umsetzung der Festsetzungen aufzuzeigen.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Stadt Marktoberdorf kommt diesem Belang insofern nach, als dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Neuausweisung, sondern um die Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Gewerbestandortes mit Erweiterungsmöglichkeit handelt. Die Firma ist seit vielen Jahren an diesem Standort tätig. Selbst die nun für die neue Halle in Anspruch genommene Fläche war bereits als Erweiterungsfläche auf Flächennutzungsplanebene vorgesehen. Mit der Erweiterung nach Süden können die Betriebsabläufe auf dem Grundstück verbessert werden, so dass die Flächeninanspruchnahme minimiert werden kann.

Durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen bzw. Ökokontomaßnahmen kann die bereits anthropogen in Anspruch genommene Fläche stärker genutzt werden. Zugleich werden mit

der Neuordnung sowohl betriebliche als auch landschaftsgestalterische Aspekte stärker berücksichtigt. Die Ausweisung weiterer Verkehrs- und Erschließungsflächen ist nicht notwendig.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland zur Folge hat. Insgesamt betrachtet ist die Bedeutung für den Naturhaushalt gering.

Es werden keine Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Schwerpunkt- oder Schutzgebiete werden ebenfalls nicht zugewiesen. Im Geltungsbereich selbst sowie in näherer Umgebung befinden sich keine ASK-Nachweis-Punkte. Es sind keine bekannten Ökokatasterflächen betroffen.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffsberechnung ist im Folgenden eingefügt und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet. Diese erfolgt auf Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003, ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Die Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung wird anhand einer im Dezember 2022 durchgeführten Ortsbegehung bewertet. Nachdem eine Bebauung bzw. eine Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen keinen Eingriff darstellen, werden die vorhandenen asphaltierten Flächen sowie die Gebäude des bestehenden Betriebsgeländes nicht in die Betrachtung einbezogen. Aufgrund der geplanten GRZ wurde gemäß dem „Leitfaden“ zur Bestimmung des Ausgleichsbedarf bereit Typ A „Hoher Versiegelungsgrad“ im oberen Wert, d.h. bei Faktor 0,6, angenommen. Durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan kann eine Reduzierung der Ausgleichsfaktoren um 0,1 erfolgen.

Über die Betriebserweiterung hinaus ist die Herstellung einer Retentionsmulde auf Intensivgrünland erforderlich. Dabei wird der vorhandene Oberboden abgetragen und seitlich gelagert. Anschließend wird in der anstehenden Rotlage die Mulde modelliert und wieder mit Oberboden

angedeckt und begrünt. Die Fläche steht somit auch nach der Modellierung der Geländemulde als landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung. Eine nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Modellierung der Retentionsmulde ist somit nicht zu erkennen, wodurch kaum Ausgleichsbedarf entsteht.

Die Rohreinläufe im Intensivgrünland sowie der Rohrauslauf am Ruderatsbachl müssen jedoch mit Wasserbausteinen eingefasst werden, so dass diese vor Ausspülungen gesichert sind und bei Verlegungen leichter gereinigt werden können. Die geplante versiegelte Fläche durch Wasserbausteine umfasst ca. 10 m². Diese fließen mit dem Faktor 1,0 in die Eingriffsberechnung ein.

Tab. 1: Eingriffsberechnung

Eingriffsermittlung

Stadt Marktoberdorf - 4. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 30 "Schwendener Straße"

Grundlage: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (SMLU)

Beeinträchtigungsintensität	Ausgangszustand	Zielzustand	Versiegelungsgrad	Fläche (gerundet) [m²]	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf [m²]
Betriebsverweigerung (Teilräumlicher Geltungsbereich 1)							
Gehölzbestand (< 10 Jahre alt)				386		0,50	193
Intensiv genutztes Grünland				2.678		0,50	1.339
Intensiv gepflegte Grünflächen			GRZ > 0,35: Typ A	312	Typ A1-0,3-0,6	0,50	156
Schotterflächen				197		0,50	99
	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (oberer Wert)	Umwandlung in Bauflächen bzw. Verkehrsflächen					
	Gebiet mit geringer Bedeutung: Kategorie I (unterer Wert)						
Flutmulde (Teilräumlicher Geltungsbereich 2)							
Intensivgrünland / Böschung Ruderatsbachtal	-	Versiegelung durch Wasserbausteine		10		1,00	10
Summe Ausgleichsbedarf [m²]							1.797
* Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors							
V1	Innere Durchgrünung durch naturnahe Gestaltung der Grün- und Stellplatzflächen	Schutzgut Arten und Lebensräume			Festsetzung in BP auf Grundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO		Reduzierung Ausgleichsfaktor um 0,05
V2	Verwendung versickerungsfähiger Beläge (PKW-Stellplätze)	Schutzgut Wasser			Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		Reduzierung Ausgleichsfaktor um 0,05

9.2.1 Nachweis der Ausgleichsfläche(n)

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leit-faden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von ca. 0,18 ha.

Auf dem Planungsgrundstück selbst stehen keine geeigneten Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Deshalb wird der Ausgleich auf Ökokontoflächen der Stadt Marktoberdorf erbracht.

Es handelt sich um zwei Flurnummern mit folgenden Flächengrößen, jeweils Gemarkung Bertoldshofen, die bereits beim LfU gemeldet sind:

- Fl.Nr. 2001: 7.740 m²
- Fl.Nr. 2004: 14.450 m²

Folgende Maßnahmen wurden durch den Landschaftspflegeverband Ostallgäu durchgeführt:

- Entbuschen (Fichten) der Kalktuffquellen im Talgrund (Fl.Nr. 2001) (Winter/ Frühjahr 2017/ 2018)
- Entwicklung der südwest-exponierten Hangfläche zu einer feuchten Hochstaudenflur (Entbuschung bei Bedarf) (Fl.Nr. 2004) (in Entwicklung)
- Entwicklung von Extensiv-Grünland durch extensive Beweidung (Abzäunung der Hangkante notwendig) oder Mahd bis maximal zur Hangkante (zweimal jährlich) (Fl.Nr. 2004, Landwirt mäht mit Auflagen seit 2018)
- Entwicklung eines gestuften Waldrands mit Saum durch entsprechende Gehölz-/ Strauchpflanzung (Einzäunung notwendig) (Fl.Nr. 2004) (Frühjahr 2019)
- Verschließen anthropogen angelegter Entwässerungsgräben und -rinnen in den Kalkflachmoorbereichen auf Fl.Nr. 2001 mit Jutesäcken, gefüllt mit Sägemehl oder Spreu-Oberboden (Frühjahr 2019)

Von den Gesamtökokontoflächen in Höhe von 22.190 m² sind nach vier Abbuchungen für

- die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Klinkau“,
- für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Schwendener Straße“
- für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Industriegebiet Nord“ sowie
- für den Bebauungsplan Nr. 76 „Hinterm Schloss“

noch 6.171 m² übrig.

Gemäß der unter Punkt 9.2 aufgeführten Berechnung entsteht eine Ausgleichserfordernis in Höhe von 1.797 m².

Zudem wurde - in Abstimmung zwischen der Stadt Marktoberdorf und der Unteren Naturschutzbehörde - ein Mischfaktor von 2,5 vereinbart, der sich wie folgt auf die

Berechnung auswirkt:

$1.797 \text{ m}^2 : 2,5 = \text{ca. } 719 \text{ m}^2$

Abzüglich 3 Jahre Verzinsung (9%): $719 \text{ m}^2 * 0,91 \% = 654 \text{ m}^2$

Für die Eingriffe durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Schwendener Straße“ (Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Niehoff) in Leuterschach werden **654 m²** vom o.g. Ökokonto abgebucht.

Auf der städtischen Ökokontofläche stehen somit noch 5.517 m² für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

9.3 Artenschutz

Im Dezember 2022 wurde eine Ortsbegehung zur Einschätzung des möglichen Lebensraumpotenzials durchgeführt. Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sowie einer spärlichen Ortsrandeingrünung zur Folge, welche insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Natur- und Artenschutz haben. Eine Habitateignung saP-relevanter Arten ist nicht zu erkennen.

Somit ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine europäischen Vogelarten oder/und Arten nach Anhang IV der FFH-RL im Sinne des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG betroffen sind und keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Eine weiterführende Prüfung scheint daher als nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung einer Randeingrünung sowie von Baumpflanzungen im Bebauungsplan erweitert sich der Lebensraum für Vögel.

Mit der Aufnahme des Hinweises auf die Verwendung geeigneter Leuchtmittel und weiterer Hinweise für eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung werden die artenschutzrechtlichen Belange zudem berücksichtigt.

10 Weitere Belange

10.1 Immissionsschutz

Der Betrieb findet ausschließlich zur Tagzeit von 6 – 18 Uhr statt. Im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen wurden Auflagen zum Schutz der Nachbarschaft erteilt, wie z.B. der Ausschluss von Nachtanlieferungen oder Schließung der Öffnungen an der Westseite bei lärmintensiven Arbeiten.

Als Grundlage für eine Bewertung der geplanten Erweiterungsmaßnahme wurde im Auftrag des Bauherrn eine Schallimmissionsprognose erstellt⁴, die als Anlage der Begründung beizufügen ist. Mit der gutachterlichen Untersuchung wird geprüft, ob die geltenden Richt- und Grenzwerte weiterhin eingehalten werden. Neben den betrieblichen Tätigkeiten in den Arbeitszeiten wurden Veränderungen beim Mitarbeiter- und Lieferverkehr, bei der Wertstoffentsorgung und durch Lüftungs- bzw. Wärme-/Kälteanlagen zu den Tagzeiten untersucht. Im bestehenden Bebauungsplan sind für das Betriebsgelände keine

⁴ Wölfel Engineering, Höchberg, Bericht vom 11.10.2023, Nr. M0008.003.01.001

immissionsschutzrechtlich relevanten Festsetzungen enthalten. Die Schallimmissionsprognose kommt in Kap. 6 (S. 13) zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

„Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten tags um mindestens 9 dB unterschritten werden.

Die Anforderungen der TA Lärm unter pauschaler Berücksichtigung der Vorbelastung (IRW – 6 dB) sind auch bei einer Verdoppelung der Aktivitäten eingehalten.

Während der Nacht ist kein Betrieb vorgesehen, die Immissionen der möglicherweise in Betrieb befindlichen Wärmepumpen sind vernachlässigbar gering.

Unzulässig hohe Spitzenpegel sind weder tags noch nachts zu erwarten. Beim Parkverkehr nachts sind die in Kap. 4.7 genannten Abstände einzuhalten oder geeignete Abschirmmaßnahmen vorzusehen.

Auf Grund des geringen Verkehrs des Betriebs führt auch der Erschließungsverkehr auf der Zufahrtsstraße (ggf. auch zur Behelfszufahrt) nicht zu unzulässigen Verkehrslärmimmissionen.“

Für die Einhaltung des Spitzenpegels beim Mitarbeiter-Parken zu Nachtzeiten, z.B. bei einer Anfahrt vor 6:00 Uhr, wird empfohlen, Parkplätze für Pkw mit einem Abstand von weniger als 15 m (Motorräder: 17 m) durch geeignete Beschilderung von der Nutzung auszuschließen (Schallimmissionsprognose, S. 12). Andere Maßnahmen, wie z.B. eine bauliche Abschirmung, sind ebenfalls denkbar. Eine derartige Empfehlung kann aus rechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan vorgeschrieben werden. Da eine Konfliktlösung erkennbar ist und es sich um einen einzelnen Gewerbebetrieb handelt, ist eine Verlagerung der Konfliktbewältigung auf die Baugenehmigungsebene möglich.

Die im Gutachten genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.

Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Deswegen müssen sie einschließlich einem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr nach § 906 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) hingenommen werden. Insbesondere muss Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, und der Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen und Maschinen in näherer Umgebung des Gewerbegebietes und den damit entstehenden Emissionen auch weiterhin geduldet werden.

10.2 Hochwasserschutz

Der Abfluss des Ruderatsbachs südlich des Plangebiets, der in der Vergangenheit in hochwasserähnlichen Situationen weit ausuferte, soll nicht negativ verändert werden in dem Sinne, dass etwaiger Retentionsraum verloren geht. Aufgrund der sehr flachen Topographie ist davon auszugehen, dass der Bach zwar in die Fläche weit ausufert, jedoch nur mit geringen Wassertiefen. Das festgestellte Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Ruderatsbachs liegt innerhalb des Plangebiet (Lageplan Stadt Marktoberdorf, Tiefbau vom 07.04.2022). Die Voraussetzungen für die vorläufige Sicherung des faktischen Überschwemmungsgebiets am Ruderatsbach

wurden in Abstimmung mit den beteiligten Ingenieurbüros und Fachbehörden seitens der Stadt Marktoberdorf inzwischen geschaffen. Damit besteht gemäß § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG die rechtliche Möglichkeit, eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen, sofern die dafür notwendigen Voraussetzungen und Bedingungen nachgewiesen werden können.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen im und am Rand eines Gewerbegebiets angesiedelten Gewerbebetriebs, der eine räumliche Entwicklung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen ausschließlich in das Überschwemmungsgebiet erfahren kann und damit eine Erweiterung im sonstigen Gewerbegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ausscheidet (sog. „verlängerte Werkbank“).

Mit dem Bauvorhaben wird die Montage- und Lagerfläche für den Schaltschrankbau erweitert. Für die betrieblichen Abläufe ist es zwingend notwendig, dass die bestehende Fertigungshalle „nahtlos“ erweitert wird, so dass der Fertigungsprozess ohne bauliche Hindernisse, mit durchgehenden Fertigungstischen, Montagewegen etc. erweitert werden kann.

Die betriebliche Flächenerweiterung ist im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan bereits enthalten und wird mit der Änderung des Bebauungsplans verbindlich. Die Fläche grenzt direkt an das bestehende Betriebsgrundstück an.

Eine Flächenerweiterung in andere, vom Ruderatsbach abgewandte Richtungen, ist aufgrund der vorhandenen Bebauung, Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen nicht möglich. Die Flächen stehen weiterhin eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung.

Die Möglichkeit der Erweiterung war somit bei den Überlegungen zur Sicherung und zur Erweiterung der Niederlassung in Leuterschach bereits angedacht. Der Betrieb hat im Vertrauen auf diese Erweiterungsmöglichkeit die Niederlassung gestärkt und die Erweiterung vorangetrieben. Die Erweiterung ist für den Erhalt dieses Standortes notwendig. Ist die Erweiterung nicht möglich, ist der wirtschaftliche Betrieb des Standortes nicht sichergestellt und eine Auflösung des Betriebs an dieser Stelle zu erwarten.

Seitens des Betriebs wurden die Planungen zur Betriebserweiterung so weit vorangebracht und optimiert, dass der Retentionsraumverlust ermittelt und ausgeglichen werden kann. Der Umgriff des Plangebiets wird auf einen Teilräumlichen Geltungsbereich 2 südlich des Betriebsgeländes erweitert. Die Fläche wird im Bebauungsplanentwurf als Fläche für die Wasserwirtschaft „Retentionsmulde“ festgesetzt. Ferner wird in Abstimmung mit den Flächeneigentümern die Retentionsmulde so hergestellt, dass neben der wasserwirtschaftlichen Zweckbestimmung weiterhin eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung stattfinden kann. Die dingliche Sicherung der Fläche erfolgt parallel zur Änderung des Bebauungsplans.

Die Verrohrung unter der Straße „Zur Viehweide“ ist aufgrund der Höhenlage der Sohle der Retentionsmulde und des Grabens sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich.

Auf den Einbau von Wasserbausteinen kann zur Sicherung des Abflussbereichs nicht verzichtet werden. Die Planung wurde bereits dahingehend optimiert, dass der verbaute Bereich auf die notwendige Fläche reduziert wurde. Die befestigte Fläche ist daher lediglich ungefähr ca. 10 m² groß. Andere baubiologische Maßnahmen kommen nicht in Betracht. Die Versiegelung durch Wasserbausteine wurde bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Abgetragen wird der Oberboden, der einen hohen Schutzstatus genießt. Er wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben an geeigneter Stelle wiederverwertet und nicht entsorgt.

Die auszubauende Rotlage wird einer fachgerechten Entsorgung bzw. Verwendung zugeführt.

Die weiteren Voraussetzungen und Bedingungen gem. § 78 Abs. 2 WHG betreffen wasserwirtschaftliche Gesichtspunkte und werden im Rahmen der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nachgewiesen. Der Antrag soll zeitnah und parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans gestellt werden. Weitere Abstimmungen zwischen den beteiligten Stellen der Stadt Marktoberdorf, von Fachbehörden und Planern erfolgen damit ggf. außerhalb des Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Der wassersensible Bereich des Ruderatsbachs reicht bis zur Straße „Zur Viehweide“, sodass eine Beeinträchtigung des Betriebsgeländes durch Belange des Hochwasserschutzes weitgehend ausgeschlossen werden können.

Betrieblicherseits ist es erforderlich, dass der Fußboden der vorhandenen Halle höhengleich im Erweiterungsbau fortgesetzt wird. Aufgrund der leichten Absenkung des Geländes nach Süden ist damit die Erweiterungshalle hochwasserfrei. Eine Absenkung des Geländes im Bereich der Stellplätze zur Reduzierung der Retentionsmulde im Außenbereich wurde geprüft, jedoch wieder verworfen. Das Volumen, das aufgrund der verschiedenen Zwangspunkte hergestellt werden könnte, ist sehr gering und steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Aufwand für die Herstellung des Volumens. Zu den verschiedenartigen Einschränkungen gehört die Unterbringung einer Randeingrünung, von Rigolen unter dem Parkplatz, Schleppkurven und befahrbare Längs- und Quergefälle von Lkw, die vorhandene Wasserleitung und die geplante Unterbringung eines Sondenfeldes zur Nutzung von Erdwärme.

Im Hinblick auf den Klimawandel und die damit verbundene steigende Häufigkeit von Starkregenereignissen wird darauf hingewiesen, dass jeder Bauherr eigenverantwortlich im Rahmen seiner Möglichkeiten geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen zu treffen hat.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Des Weiteren wird Planer und Bauherren empfohlen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Auf folgende weiterführende, kostenfrei zugängliche Informationen (auch im Internet) wird verwiesen:

- Broschüre: „Wassersensible Siedlungsentwicklung - grüne & blaue Infrastruktur“ Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern

- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer
- Broschüre: naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Landesamtes für Umwelt).

10.3 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungs-gebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet.

10.4 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Tab. 2: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ortsrand und Luftaustausch mit benachbart gelegener Feldflur - Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima - Bodennaher Kaltlufttransport entlang der Ortsrandeingrünung
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der GRZ auf das notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Niederschlagswasserversickerung (Neubau) - Möglichkeit der Ausbildung begrünter Dächer

<p>Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der GRZ auf das notwendige Maß - Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt - Betriebliche Maßnahmen zur Verbesserung des Umgangs mit Trinkwasser
<p>Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Baum- und Strauchpflanzungen am Rand des Betriebsgeländes mit Abständen zur Bebauung - regelmäßige Kontrolle des Baumbestands

Tab. 3: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</p>	<p>Berücksichtigung durch:</p>
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen - Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien uneingeschränkt - Anbindung an Bahn und Radwegenetz
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen mit heimischen Laubgehölzen - Nutzung klimaschonender Verkehrsmittel möglich - Nutzung solarer Strahlungsenergie möglich

Zum 01.01.2023 ist das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften in Kraft getreten, welches u.a. die Bayerische Bauordnung (BayBO) betrifft. Art. 44a BayBO regelt die PV-Pflicht für Nichtwohngebäude. Auf geeigneten Dachflächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten und zu betreiben. Die PV-Pflicht besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kraft Gesetz. Die PV-Anlagen müssen nicht nur angebracht (wie es mit einer Regelung über den Bebauungsplan der Fall wäre), sondern auch zur Stromerzeugung eingesetzt werden. Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens

einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht. Dachflächen sind grundsätzlich für die Unterbringung von Modulen geeignet, sofern sie beispielsweise nicht verschattet sind, so dass eine Stromerzeugung unmöglich ist. Die weiteren Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

Mit der Novellierung wurde auch das Verhältnis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt, dass ebenfalls die Nutzung solarthermischer Anlagen oder Anlagen für Strom aus erneuerbaren Energien vorschreibt.

Die Firma plant die Erstellung eines Gesamtkonzepts für eine sichere Strom- und Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien. Für den Hallenneubau ist momentan die Errichtung einer PV-Dachflächenanlage, ggf. in Kombination mit PV-Modulen an der Südfassade, vorgesehen. Ein Teil der Dachflächen soll zur natürlichen Belichtung der Hallen mit Oberlichtern versehen werden. Diese Flächen sind für eine Belegung mit PV-Modulen nicht geeignet. Die nachträgliche Belegung der Bestandsgebäude mit Modulen ist aus statischen Gründen nicht in allen Bauabschnitten möglich.

Momentan laufen nach Prüfung der geologischen Voruntersuchungen, ob die Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer geothermischen Anlage vorliegen, die Planungen für die Errichtung einer geothermischen Anlage. Im westlichen Bereich des Betriebsgeländes, zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze durchgehend von der Schwendener Straße im Norden bis zu den Parkplätzen im Süden, ist die Errichtung eines Sondenfelds mit ungefähr 34 Sonden vorgesehen. Ein zweites kleineres Sondenfeld liegt im Südosten des Geländes im Bereich der Behelfszufahrt mit ungefähr 12 Sonden.

10.5 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Nach den Informationen der Stadt Marktoberdorf und der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt sind keine Altlastenverdachtsflächen, aus dem Verdacht entlassene Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Zum Schutz der Bodenfunktionen und zur Anreicherung des Grundwassers wurde die GRZ I und GRZ II begrenzt und eine Vorgabe zur Herstellung und Gestaltung befestigter Freiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Befestigte Flächen wie Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen sind sickertauglich zu gestalten (z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen Staplerverkehr stattfindet oder auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

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

Zur Vorbereitung der Baumaßnahme wurde im Auftrag des Bauherrn eine Baugrunderkundung mit Rammkernsondierungen und schweren Rammsondierungen im Bereich des Neubaus durchgeführt.⁵ Die Bodenproben wurden analysiert und die bestehende Asphaltdecke stichprobenartig auf ihren PAK-Gehalt untersucht.

Unterhalb des Oberbodens, Auffüllungen und der Verwitterungsdecke schließen gering bis gut tragfähige Schichten der Moränenablagerungen an. Die umwelttechnische Analyse zeigte eine

⁵ fm geotechnik, Amtzell und Altusried, Bericht vom 15.05.2023, Nr. A2302025

nur leichte Erhöhung der PAK-Konzentration auf, so dass die Asphaltdecke gemäß den getroffenen Einstufungen verwertet bzw. entsorgt werden kann. Punktuell erfasste, leicht erhöhte Schwermetall-Konzentrationen sind nach Einschätzung des Gutachters geogen entstanden (Z1.1-Material nach Verfüll-Leitfaden). Durch die Separierung in fachgerechten Haufwerken und eine genauere Analyse sollen weitere Informationen für einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Material und dessen Entsorgung gesammelt werden.

Die gemessenen Grundwasserstände liegen bei ca. 2,0 m bzw. 4,0 m unter Gelände. Als Bemessungswasserstand ist der höchste gemessene Wasserstand zzgl. 1,0 m anzusetzen und liegt demnach bei ca. 756,6 m ü. NN. Der anstehende Moränenkies ist als stark durchlässiger Boden für die Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen. Jedoch steht das Niederschlagswasser knapp unter Gelände an, so dass der geforderte Mindestabstand zwischen dem Bemessungswasserstand und dem Gelände nicht gegeben ist.

Nach ersten Auswertungen des Gutachters ist eine geothermische Anlage möglich, jedoch sind weitere Prüfungen und Untersuchung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden notwendig.

11 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet ist über die Schwendener Straße im Norden erschlossen. Dort sind im Osten und Westen bereits Ein- und Ausfahrten vorhanden, die einschließlich der Tore und Besucherparkplätze erhalten bleiben. Zu den Zufahrten sieht der Bebauungsplan als Option einen weiteren Einfahrtbereich von Osten her vor. Aufgrund der betrieblichen Ausrichtung des Bestands und des Ausbauzustands der Straße „Zur Viehweide“ kommt der Ostzufahrt allerdings eine untergeordnete Bedeutung für die Betriebsabläufe an sich zu. Da das Betriebsgelände hoch ausgelastet ist, sollen die Fahrbewegungen insgesamt optimiert werden. Eine besondere Rolle spielt aufgrund der erforderlichen Radien und Fahrgeräusche der Lkw-Verkehr.

Die betrieblichen Anforderungen an die Zufahrtsmöglichkeit von der Straße „Zur Viehweide“ aus wurden geprüft, auch vor dem Hintergrund, mögliche Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum oder immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Umfeld des Betriebs zu vermeiden. Der betriebliche Verkehr zur Anlieferung und zum Abtransport von Waren, die Abfallentsorgung, sowie die An- und Abfahrt der Mitarbeiter erfolgt daher weiterhin über die Schwendener Straße und die bestehenden Ein- und Ausfahrten. Von der Straße „Zur Viehweide“ aus ist ausschließlich eine Behelfsein- bzw. Ausfahrt für Notfälle vorgesehen, z.B. im Falle eines Rettungseinsatzes oder bei einem Unfall an einem Fahrzeug auf dem Betriebsgelände. Daher ist es erforderlich, die Randeingrünung an dieser Stelle zu unterbrechen und eine behelfsmäßige Befestigung der Fläche (z.B. Schotterrasen) vorzunehmen. Die Straße „Zur Viehweide“ zum Sportgelände mündet östlich des Plangebiets in die Schwendener Straße. Die Blickbeziehung nach Westen ist aufgrund der spitzwinkligen Lage und einer straßenbegleitenden Hecke erschwert. Sie wird durch einen Verkehrsspiegel verbessert. Aufgrund der niedrigen Geschwindigkeiten und des geringen Verkehrsaufkommens auf der Schwendener Straße kann damit eine ausreichende Verkehrssicherheit erreicht werden.

Das Plangebiet kann mit Erdgas versorgt werden.

11.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Altbestand wird das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen über den Mischwasserkanal in der Schwendener Straße abgeleitet. Von neueren Gebäudeteilen wird das Niederschlagswasser über einen Sickerschacht versickert, wozu eine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.

Für den geplanten Neubau soll auf der Basis der Baugrunduntersuchung eine Entwässerungsplanung gemäß den aktuellen Vorgaben erstellt werden.

Das aktuelle DWA-Regelwerk ist zu beachten. Für die Erweiterung dürfen keine Sickerschächte vorgesehen werden.

Momentan ist die Versickerung der neu hinzukommenden versiegelten Flächen (Dächer, Umfahrung etc.) über Rigolen, die unterhalb des Parkplatzes südlich der Hallenerweiterung platziert werden, vorgesehen. Ein durchgehendes Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser liegt für die Bebauungsplanänderung nicht vor. Sollte dafür ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich werden, ist dies vom Bauherrn eigenverantwortlich bei der zuständigen Fachstelle am Landratsamt zu beantragen.

Alle Möglichkeiten des klimasensiblen Umgangs mit Niederschlagswasser sind zu prüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch Dachflächen mit PV-Anlagen begrünt werden können. Da es sich um einen einzelnen Betrieb handelt und vorrangig für der geplanten Neubau geprüft werden soll, wie hier einer klimasensiblen Betriebserweiterung Rechnung getragen werden kann, wird die Thematik auf Baugenehmigungsebene verlagert.

11.2 Wasserversorgung

Mit dem Vorhaben kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen an der vorhandenen Wasserversorgung des Betriebs. Hinsichtlich der Versorgung mit Löschwasser wurde eine Überprüfung beim Wasserversorgungsunternehmen angefragt. Momentan kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasser-Grundversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden kann. Andernfalls sind seitens des Betriebs geeignete Maßnahmen zur Bereitstellung des Löschwassers zu ergreifen.

Am westlichen Rand des Betriebsgeländes verläuft eine örtliche Wasserversorgungsleitung. Sie ist im Plan gekennzeichnet und soll jedoch zur langfristigen Sicherung im Rahmen der Umbaumaßnahmen am Betriebsgelände verlegt werden.

11.3 Abwasserentsorgung

Aufgrund der Betriebserweiterung kommt es zu einer geringfügigen Mehrung an häuslichem Schmutzwasser. Das Kanalnetz und die Kläranlage sind für diese geringe Zunahme ausreichend leistungsfähig. Betriebliches Abwasser fällt nicht an.

11.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist für den Betrieb bereits geregelt. Mit der Betriebserweiterung geht voraussichtlich eine geringe Zunahme des Abfallmaterials, v.a. von Verpackungsmaterial, einher. Alle Abfälle werden im Nordwesten des Geländes in geeigneten Containern gesammelt

und teilweise verpresst. Der Betrieb hat zur Abfallentsorgung einen geeigneten Entsorger beauftragt.

12 Flächenbilanz

Im Teilräumlichen Geltungsbereich 1 setzen sich die festgesetzten Flächen wie folgt zusammen:

Tab. 4: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		11.890 m²
1.	Gewerbegebiet (GE)	11.890 m ²
2.	<i>davon überbaubare Grundstücksflächen:</i>	
	- Baufenster	6.610 m ²
	- GRZ I	7.130 m ²
	- GRZ II	10.106 m ²
3.	<i>davon zu begrünender Grundstücksanteil</i>	2.430 m ²

Bei einer Abweichung zwischen überbaubarer Grundstücksfläche gem. Baufenster und GRZ I gilt der jeweils engere Rahmen.

Der Teilräumliche Geltungsbereich 2 zur Sicherung der Retentionsmulde ist 3.500 m² groß.

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfs der Firma ist mit einer zeitnahen Umsetzung der Planung nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens auszugehen.

Mit dem betrieblichen Wachstum geht eine Zunahme an Arbeits- und Ausbildungsplätzen in einer Größenordnung von rund 10 – 15% einher.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Maßnahmen zur Bodenreueordnung sind nicht erforderlich.



STADT MARKTOBERDORF

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 30 „Schwendener Straße“ – 4. Änderung und Erweiterung

Umweltbericht

zur Planfassung vom 18.03.2024

Projekt-Nr.: 1142.063

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf

Telefon: 08342 4008-0

Fax: 08342 4008-65

E-Mail: info@marktoberdorf.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Sabine Korch,

M. Sc. Klima- und Umweltwissenschaften

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	5
1.3	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	5
1.3.1	Naturräumliche Lage	5
1.3.2	Reliefstruktur	6
1.3.3	Boden- und Klimaverhältnisse	6
1.3.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	6
1.3.5	Schutzgebiete.....	6
1.4	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	6
1.4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	7
2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	8
2.2	Regionalplan (RP)	8
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	10
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK)	10
2.5	Waldfunktionsplan	11
2.6	Flächennutzungsplan	11
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	12
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
3.1.2	Schutzgut Fläche.....	13
3.1.3	Schutzgut Boden	14
3.1.4	Schutzgut Wasser	16
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	18
3.1.6	Schutzgut Landschaft	20
3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit	21

3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	23
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	25
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	25
3.2.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	25
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	26
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	26
4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	26
5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	27
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
8	Referenzliste und verwendete Quellen	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Artenschutzkartierung Bayern, TK 8229 Marktoberdorf.....	11
Abb. 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, ohne Maßstab	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	26
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Schwendener Straße“ in Leuterschach beschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Betriebsgelände der Firma Niehoff. Die Firma Niehoff möchte die Produktionskapazität und damit das bestehende Betriebsgelände in Richtung Süden erweitern. Die Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet, v.a. auf den Retentionsraum des Ruderatsbachs wurden in der Planung mitberücksichtigt. Um die geplanten Baumaßnahmen zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Lage und Erschließung

Die Kreisstadt Marktoberdorf liegt zentral im Landkreis Ostallgäu im Regierungsbezirk Schwaben im Allgäuer Alpenvorland. Neben dem Hauptort gehören weitere 26 Dörfer und Weiler zum Gemeindegebiet. Marktoberdorf ist Sitz der Stadt- und der Kreisverwaltung, der wesentlichen Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie der Nahversorgung und als Erholungsort staatlich anerkannt.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Leuterschach und umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände der Firma Niehoff. Es grenzt im Norden an die Schwendener Straße, im Osten und Westen an bestehende Bebauung und im Süden an Grünlandflächen im Talraum des Rudratsbachl.

Nordöstlich des Betriebsgeländes werden bislang unbeplante Flächen, die bereits zum Firmengelände gehören, mit in den Geltungsbereich als Erweiterungsfläche aufgenommen.

Des Weiteren wurde ein externer Geltungsbereich als Retentionsmulde südlich des eigentlichen Erweiterungsbereichs, nördlich der Straße „Zur Viehweide“, aufgenommen.

Somit umfassen die Geltungsbereiche folgende Flurstücke:

- Teilräumlicher Geltungsbereich 1: Fl.Nr. 186/1 (Gemkg. Leuterschach) (Größe: 11.890 m²)
- Teilräumlicher Geltungsbereich 2: Fl.Nr. 186 und 187 (jeweils Teilfläche; Gemkg. Leuterschach) (Größe: 3.500 m²)

Marktoberdorf liegt an mehreren überörtlichen Verkehrsstraßen mit wesentlicher Bedeutung im schwäbischen Allgäu (B 12, B 16, B 472). Leuterschach ist über die Kreisstraße OAL23 über Thalhofen an Marktoberdorf angebunden. Von Marktoberdorf aus ist Kaufbeuren in rund 15 Pkw-Minuten, Kempten in rund 30 Pkw-Minuten erreichbar. Von Leuterschach aus verlängert sich die Fahrzeiten nach Kaufbeuren um rund 10 Minuten, wohingegen die Fahrzeit nach Kempten rund 5 Minuten weniger beträgt.

Der Bahn-Haltepunkt Leuterschach liegt an der Bahnstrecke Biessenhofen-Marktoberdorf-Füssen. Durch Leuterschach und in der näheren Umgebung verlaufen mehrere Rad- und Wanderwege.

Das Plangebiet selbst ist über die Schwendener Straße an die Leuterschacher Straße (OAL23) angebunden. Der Bahn-Haltepunkt ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Im Umfeld des Betriebsgeländes verlaufen mehrere Rad- und Wanderwege.

1.2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird im größeren nördlichen Teil bereits als Betriebsgelände genutzt. Es ist mit großflächigen Produktions-, Verwaltungs- und Lagerhallen bebaut. Die unbebauten Flächen sind ebenfalls weitgehend versiegelt und dienen als Zufahrt, der Anlieferung, Unterbringung erforderlicher Stellplätze und als Feuerwehrumfahrt. In den Randbereichen sind nicht befestigte Grundstücksfreiflächen als größtenteils strukturarme Grünflächen angelegt. Einzelne Bäume sowie Haselsträucher sichern eine lückenhafte Eingrünung des Firmengeländes in Richtung Westen und Süden. Westlich außerhalb des Plangebiets liegt ein Gehölz, durchsetzt mit hoch aufgewachsenem Fichtenbestand.

Die Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Firmengeländes und weitere angrenzende Bereiche werden intensiv landwirtschaftlich als Grünflächen genutzt und sind als strukturlos zu bezeichnen.

Für die Schaffung einer Retentionsmulde für den Retentionsraumausgleich wird ebenfalls eine intensiv bewirtschaftete Fläche zwischen Firmengelände und Ruderatsbachl herangezogen.

Das nähere Umfeld des Plangebiets ist baulich vom Brauereigelände des Allgäuer Brauhauses mit flächigen Produktionshallen und hoch aufragenden Silo-Anlagen geprägt. Im Übrigen schließt sich beiderseits der Schwendener Straße eine kleinteilige Wohnbebauung an. Nordwestlich und südöstlich sind landwirtschaftliche Höfe vorhanden. Südwestlich des Plangebiets liegt ein Sportgelände mit Fußballplatz. Südlich des Plangebiets verläuft der Ruderatsbach (Rudratsbachl).

1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

1.3.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66) und ist der Naturraum-Untereinheit „Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberg“ (036-A) zuzuordnen.

1.3.2 Reliefstruktur

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von rund 758 m ü. NHN.

1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25) weist als geologische Einheit „Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse)“ aus. Das Gestein wird als „Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig“ beschrieben.

Die Digitale Hydrogeologische Karte (dHK100) nennt als Einheit/en für das Planungsgebiet „Moräne des Alpenvorlandes, tonig-schluffig“ mit Gesteinsausbildung „matrixgestützte, dicht gelagerte tonige bis lehmige Schluffe mit Geschieben bis Blockgröße, lokal nahezu geschiebefrei, un- bzw. schlecht geschichtet und sortiert, karbonatreich, i. d. R. Grundmoräne; Mächtigkeit bis zu einigen 10er Metern“. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Lockergesteins-Grundwasserleiters hat keine nennenswerten Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen, wobei das Filtervermögen in der Regel hoch ist. Für die Schutzfunktionseigenschaften wird „überwiegend geringes bis mäßiges Filtervermögen, bei hohem Feinkornanteil hohes Filtervermögen“ genannt.¹

Das Klima ist warm und gemäßigt. Die Jahresmitteltemperatur im Bereich des Planungsgebietes beträgt ca. 7,0°C, die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 1015 mm.² Der Trockenheitsindex nach de Martonne liegt bei ca. 60 mm/C.

1.3.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre überwiegend ein Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald (N3bT) anzutreffen. Nördlich des Planungsgebiets verläuft die Grenze zum Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald (E6b).³

1.3.5 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich wurde auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 05.04.2023]

² Klimadiagramm für Leuterschach, unter: www.climate-data.org [Abfrage: 05.04.2023]

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit N3bT, unter: fisnat.bayern.de/finweb/ [Abfrage: 05.04.2023]

1.4.2 Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung (Umweltbericht nach § 2a BauGB) durchzuführen. Geprüft werden die Punkte und Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB.

Es wurde eine Ortsbegehung im Dezember 2022 zur Einschätzung des natur- und artenschutzfachlichen Potentials der Fläche und des Umfelds durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes bildet die Prüfungsbasis. Ergänzend wurden zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten folgende natur- und artenschutzfachlichen Unterlagen ausgewertet:

- Biotopkartierung Bayern (Abfrage: 05.04.2023)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu (Februar 2005)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK) im Untersuchungsgebiet des TK25-Blattes „8229 Marktoberdorf“ (Stand: 01.03.2020)

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d sind im Rahmen der Umweltprüfung die wichtigsten Prüfungsinhalte. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ angelehnt an die ökologische Risikoanalyse.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen. Dabei wird unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen:

- Baubedingte Beeinträchtigungen beginnen mit und dauern während der Bauphase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an.
- Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne werden bei der Bewertung der Schutzgüter einbezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)

- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Flächennutzungsplan

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 2020 werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen
- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- 7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

2.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan der Region Allgäu (Region 16) ist Marktoberdorf Mittelzentrum. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Oberzentrum Kempten beträgt ca. 24 km, zum möglichen Oberzentrum Kaufbeuren ca. 12 km.

Folgende überfachlichen Ziele und Grundsätze enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

A II 1.1 Eine Weiterentwicklung vor allem des gewerblich-industriellen Bereichs aus strukturellen und arbeitsmarktpolitischen Gründen ist insbesondere in den übrigen Teilen der Region erforderlich. Die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Wirtschaftssektor stellt eine wichtige Voraussetzung dar, um einer Abwanderung der im Allgäu lebenden, insbesondere jüngeren Bevölkerung entgegenzuwirken. (Begründung)

A II 1.2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region sind folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

B II 1.2 (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich Siedlungswesen enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.2 Für den gewerblichen Bereich gilt, dass neben der Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Betriebe Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben, die der Grundversorgung oder der Strukturverbesserung dienen, bereitgestellt werden. (Begründung)

B V 1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1.3 Den Gemeinden obliegt es, in ihrer Siedlungspolitik sparsam mit dem unvermehrten Grund und Boden umzugehen. Flächensparende Bauweisen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei wichtige Gesichtspunkte. Die Umnutzung von innerörtlichen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, Gebäuden und von Gewerbe- und Bahnbrachen, usw., kann zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs beitragen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Vorranggebiet für Wasserwirtschaft, nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze und nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die Nutzung der Windenergie. Festgesetzte Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht von der Planung betroffen.⁴

Der Geltungsbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Wertachtal und Wertachschlucht“ liegt im Nordwesten.⁵ Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen.

⁴ Regionalplan Allgäu: Siedlung und Versorgung, Karte 2 [Stand: 28.11.2006]

⁵ Regionalplan Allgäu: Natur und Landschaft, Karte 3 [Stand: 28.11.2006]

Folgende Ziele und Umweltbelange des Regionalplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Entwicklung eines attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraums zusammen mit der Entwicklung und Sicherung ökologisch wertvoller Gebiete auf den Ausgleichsflächen
- gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes
- Schaffung von ausgewogenen Verhältnissen bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen und Bevölkerung
- Anbindung des Gewerbegebietes an vorhandene Strukturen zur Verhinderung einer Zersiedlung
- Gewerbegebietsfläche liegt in einem bereits vorbelasteten Bereich (Lärm, Verkehr, Landschaftsbild etc.) und außerhalb von besonders geschützten Gebieten

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu⁶ sind für die beplanten Flächen keine Ziele und Maßnahmen für Gewässer genannt. In südlicher Richtung liegt das Rudratsbachl. Das ABSP (Karte 2.1 Gewässer) beschreibt dazu:

„Erhaltung bzw. Entwicklung der kleineren Bäche und Gräben zu funktionsfähigen Lebensräumen für Gewässerorganismen und als durchgehende Verbundsachse zwischen den größeren Gewässerachsen des Landkreises.“

Das nördlich gelegene Wertachtal bildet ein ABSP-Schwerpunktgebiet. Es werden jedoch keine Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Es sind keine Schwerpunkt- oder Schutzgebiete des Naturschutzes für den Geltungsbereich zugewiesen.

Folgendes Ziel und folgende Umweltbelange des Arten- und Biotopschutzprogramms wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Neuschaffung von gleichwertigen Lebensräumen auf Ausgleichsflächen

2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern für das TK-Blatt „8229 Marktoberdorf“ sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fundpunkte verzeichnet.

In unmittelbarer Nähe (Allgäuer Brauhaus im Norden) befinden sich folgende ASK-Punktnachweise:

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Ostallgäu [Stand: Februar 2005]

- Punkt 612: Gebäude (-teil), 87616 Leuterschach, Schwendener Str., Haus (2) (Fledermäuse (unbestimmt); 01.10.1993)
- Punkt 613: Gebäude (-teil), 87616 Leuterschach, Schwendener Str., Haus (1) (Fledermäuse (unbestimmt); 01.10.1993)



Abb. 1: Auszug aus der Artenschutzkartierung Bayern, TK 8229 Marktoberdorf

2.5 Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt.

2.6 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, rechtswirksam seit dem 11.04.2002, ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Auch die Erweiterungsfläche am südlichen Rand des derzeitigen Firmengeländes ist bereits dem Gewerbegebiet zugeordnet. Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Leitungstrassen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist keine Änderung der Art der baulichen Nutzung verbunden. Insofern stimmt die bisherige Flächendarstellung weiterhin mit den Zielen der Stadt Marktoberdorf überein. Daher ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

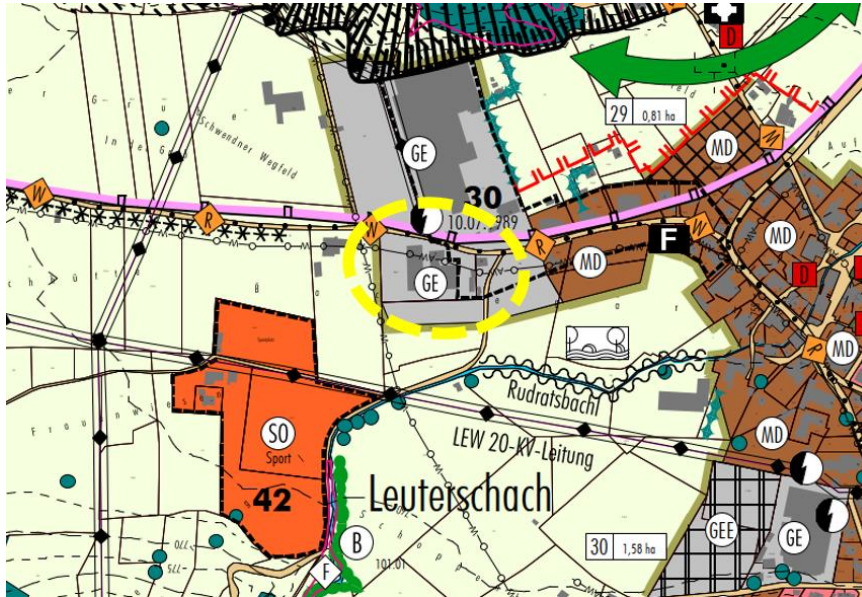


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, ohne Maßstab

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (*Gebietsschutz*). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

Bestandsaufnahme

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

Aktuell umfasst das Plangebiet das Betriebsgelände der Firma Niehoff sowie eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Der Retentionsraumausgleich wird ebenfalls auf Intensivgrünland geschaffen. Wiesenbrüter können somit ausgeschlossen werden. Des Weiteren sind im Plangebiet sowie angrenzend einige Gehölzstrukturen vorhanden, welche teilweise entfernt werden und gehölzbrütenden Arten bis dato als Lebensraum dienen können. Aufgrund der Örtlichkeiten ist jedoch davon auszugehen, dass es sich ausschließlich um störungsunempfindliche Vogelarten, häufige sog. „Allerweltsarten“ handelt. Weitere potenziell geeignete Lebensräume für gesetzlich geschützte Tierarten sind nicht vorhanden.

Von einer Betroffenheit von saP-relevanten Arten durch das Vorhaben ist somit nicht auszugehen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Baulärm temporär zu Störungen der im Umfeld lebenden Fauna kommen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Betroffen ist dabei eine intensiv genutzte Grünlandfläche, welche aufgrund ihrer Nutzung als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen ist. Die geplanten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Planfläche leisten einen wichtigen Beitrag zur Strukturanreicherung.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird ein neuer Lebensraum für Vogelarten geschaffen und so die Beeinträchtigung vermindert.

Ebenfalls wird ein Hinweis zur Ausführung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung sowie zur zeitlichen Gehölzfällung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (*Umwidmungsklausel*).

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet befindet sich am Rande des besiedelten Freiraums von Leuterschach und wird bereits teilweise als Betriebsgelände der Firma Niehoff genutzt. Die Erweiterungsfläche im Süden sowie die zukünftige Retentionsraumfläche werden

bislang landwirtschaftlich genutzt. Das Betriebsgelände wird von der Schwendener Straße befahren.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Schutzgebiete.

Die Landschaft ist durch angrenzende Straßen und Gewerbeflächen bereits zerschnitten, also vorbelastet. Der zu überplanende Freiraum hat deshalb insgesamt eine geringe bis mittlere Qualität.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung einer bereits deutlich vorbelasteten Fläche zur Folge (ca. 3.570 m²). Die reale Vegetation vor Ort ist durch eine anthropogene Nutzung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) geprägt. Das Schutzgut Fläche spiegelt sich in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wider, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt. Innerhalb des Planungsgebietes werden ca. 2.430 m² als zu begrünender Grundstücksanteil festgesetzt.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.3 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (*Bodenschutzklausel*). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bestandsaufnahme

Das Gelände liegt laut digitaler Geologischer Karte⁷ innerhalb von würmeiszeitlichen Schmelzwasserkiesen des Wertachtals. Die Basis der mehrere Meter mächtigen Schotter bilden quartäre Geschiebelehme sowie Schluffe und Mergel der tertiären Oberen Süßwassermolasse.

⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte 1:25.000, nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 12.04.2023]

Gemäß UmweltAtlas Bayern⁸ sind im überwiegenden Planungsgebiet „fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden (22b) aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ zu finden. Im Hangbereich sind „fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde (56a), selten Fels aus verschiedenem Ausgangsmaterial“ vorzufinden.

Es liegt kein Bodentyp (Flugsande, Moorböden etc.) vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre. Das Bodenprofil der intensiv genutzten Grünlandflächen ist durch z.B. negative Beeinflussung des Bodenlebens, Verdichtung, Düngung, PSM-Einsatz, etc. beeinflusst. Trotzdem ist die Naturbelassenheit des Bodens hier mittel bis hoch. Im Gewerbebereich ist die Naturbelassenheit des Bodens gering bis sehr gering, da durch Versiegelung, Auffüllung etc. eine negative Beeinflussung der Bodenfunktion vorhanden ist.

Im BayernAtlas, Bodenschätzung, sind die Flächen des Geltungsbereiches als Lehm (Llb) mit Wasserstufe 2 (gute Wasserverhältnisse) angegeben.

Die Grünlandzahl der von dem vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Grünlandflächen liegt dabei bei 63, die Grünlandgrundzahl bei 67⁹. Die durchschnittlichen Werte im Landkreis Ostallgäu sind in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 46 (Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass die vorliegenden Grünlandflächen einen überdurchschnittlichen Wert besitzen.

Nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem (ABuDIS)¹⁰ sind keine Altlastenverdachtsflächen, aus dem Verdacht entlassene Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Ebenfalls befinden sich nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Ablagerungen.

Zur Vorbereitung der Baumaßnahme wurde im Auftrag des Bauherrn eine Baugrunderkundung mit Rammkernsondierungen und schweren Rammsondieren im Bereich des Neubaus durchgeführt¹¹.

Die Bodenproben wurden analysiert und die bestehende Asphaltdecke stichprobenartig auf ihren PAK-Gehalt untersucht. Unterhalb des Oberbodens, Auffüllungen und der Verwitterungsdecke schließen gering bis gut tragfähige Schichten der Moränenablagerungen an. Die Umwelttechnische Analyse zeigte eine nur leichte Erhöhung der PAK-Konzentration auf, so dass die Asphaltdecke gemäß den getroffenen Einstufungen verwertet bzw. entsorgt werden kann. Punktuell erfasste, leicht erhöhte Schwermetall-Konzentrationen sind nach Einschätzung des Gutachters geogen entstanden (Z1.1-Material nach Verfüll-Leitfaden). Durch die Separierung in fachgerechten Haufwerken und eine genauere Analyse sollen weitere Informationen für einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Material und dessen Entsorgung gesammelt werden.

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25), nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 12.04.2023]

⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: BayernAtlas, Bodenschätzung, nach: geoportal.bayern.de/bayernatlas/ [Abfrage: 12.04.2023]

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt: ABuDIS, Lkr. Ostallgäu, nach www.abudisuig.lfu.bayern.de [Abfrage: 12.04.2023]

¹¹ Anlage 1: Geo- und Umwelttechnischer Bericht, Fm geotechnik, Amtzell und Altusried, Bericht vom 15.05.2023, Nr. A2302025

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Dabei werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können die Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Bei den Flächen innerhalb des Planungsgebietes, die künftig zusätzlich zu den bereits befestigten Flächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 30 versiegelt werden, handelt es sich um neu versiegelte Flächen auf ca. 3.570 m².

Nach ersten Auswertungen des Gutachters ist eine geothermische Anlage möglich, jedoch sind weitere Prüfungen und Untersuchung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden notwendig.

Bewertung

Aufgrund der geringen Größe der Neuversiegelung ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

Bestandsaufnahme

Die Digitale Hydrogeologische Karte (dHK100) nennt als Einheit/en für das Planungsgebiet „Moräne des Alpenvorlandes, tonig-schluffig“ mit Gesteinsausbildung „matrixgestützte, dicht gelagerte tonige bis lehmige Schluffe mit Geschieben bis Blockgröße, lokal nahezu geschiebefrei, un- bzw. schlecht geschichtet und sortiert, karbonatreich, i. d. R. Grundmoräne; Mächtigkeit bis zu einigen 10er Metern“. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Lockergesteins-Grundwasserleiters hat keine nennenswerten Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen, wobei das Filtervermögen in der Regel hoch ist. Für die Schutzfunktionseigenschaften wird „überwiegend geringes bis mäßiges Filtervermögen, bei hohem Feinkornanteil hohes Filtervermögen“ genannt.¹²

¹² Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 12.04.2023]

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwassergewinnung.¹³ Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Laut BayernAtlas liegt der Geltungsbereich außerhalb von wassersensiblen Bereichen sowie von Hochwassergefahrenflächen HQ extrem und HQ100.¹⁴

Der wassersensible Bereich des Ruderatsbaches reicht bis zur Straße „Zur Viehweide“, sodass eine Beeinträchtigung des Betriebsgeländes durch Belange des Hochwasserschutzes weitgehend ausgeschlossen werden können.

Jedoch liegt das festgestellte Überschwemmungsgebiet (HQ100) des südlich verlaufenden Ruderatsbaches innerhalb des Plangebietes (Lageplan Stadt Marktoberdorf, Tiefbau vom 07.04.2022).

Die Voraussetzungen für die vorläufige Sicherung des faktischen Überschwemmungsgebiets am Ruderatsbach wurden in Abstimmung mit den beteiligten Ingenieurbüros und Fachbehörden seitens der Stadt Marktoberdorf inzwischen geschaffen. Damit besteht gemäß § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG die rechtliche Möglichkeit, eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen, sofern die dafür notwendigen Voraussetzungen und Bedingungen nachgewiesen werden können.

Nach Aussagen des Bodengutachtens liegen die gemessenen Grundwasserstände liegen bei ca. 2,0 m bzw. 4,0 m unter Gelände. Als Bemessungswasserstand ist der höchste gemessene Wasserstand zzgl. 1,0 m anzusetzen und liegt demnach bei ca. 756,6 m ü. NN. Der anstehende Moränenkies ist als stark durchlässiger Boden für die Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen. Jedoch steht das Niederschlagswasser knapp unter Gelände an, so dass der geforderte Mindestabstand zwischen dem Bemessungswasserstand und dem Gelände nicht gegeben ist.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze und der damit verbundenen Verdichtung zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert so die Grundwasserneubildung. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können diese Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der Abfluss des Ruderatsbachs südlich des Plangebiets, der in der Vergangenheit in hochwasserähnlichen Situationen weit ausuferte, soll nicht negativ verändert werden

¹³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online [Stand: 12.04.2023]

¹⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: BayernAtlas, Naturgefahren, nach: geoportal.bayern.de/bayernatlas/ [Abfrage: 12.04.2023]

in dem Sinne, dass etwaiger Retentionsraum verloren geht. Aufgrund der sehr flachen Topographie ist davon auszugehen, dass der Bach zwar in die Fläche weit ausufernd, jedoch nur mit geringen Wassertiefen.

Seitens des Betriebs wurden die Planungen zur Betriebserweiterung soweit vorangebracht und optimiert, dass der Retentionsraumverlust ermittelt und ausgeglichen werden kann. Der Umgriff des Plangebiets wird auf einen Teilräumlichen Geltungsbereich 2 südlich des Betriebsgeländes erweitert. Die Fläche wird im Bebauungsplanentwurf als Fläche für die Wasserwirtschaft „Retentionsmulde“ festgesetzt. Zur Erstellung der Retentionsmulde wird der vorhandene Oberboden abgetragen und seitlich gelagert. Anschließend wird in der anstehenden Rotlage die Mulde modelliert und wieder mit Oberboden abgedeckt und begrünt. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung kann somit weiterhin stattfinden. Die dingliche Sicherung der Fläche erfolgt parallel zur Änderung des Bebauungsplans.

Die weiteren Voraussetzungen und Bedingungen gem. § 78 Abs. 2 WHG betreffen wasserwirtschaftliche Gesichtspunkte und werden im Rahmen der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nachgewiesen. Der Antrag soll zeitnah und parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans gestellt werden.

Bewertung

Baubedingt ist mit einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Durch die Schaffung einer Retentionsmulde können negative Auswirkungen vermieden werden. Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind deshalb nicht erkennbar.

Hinweis: Im Hinblick auf den Klimawandel und die damit verbundene steigende Häufigkeit von Starkregenereignissen wird darauf hingewiesen, dass jeder Bauherr eigenverantwortlich im Rahmen seiner Möglichkeiten geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen zu treffen hat.

3.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (*Klimaschutzklausel*).

Bestandsaufnahme

Ein Großteil der vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Flächen werden bereits als Gewerbeflächen genutzt und sind größtenteils versiegelt. Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen befinden sich allesamt auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Grünlandflächen haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung der nahegelegenen Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit

der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließende Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird.

Der Kaltluftabfluss und die damit verbundene Versorgung der Umgebung mit Frischluft ist dennoch jederzeit gewährleistet.

Die lufthygienische Situation wird durch die ansässigen Gewerbebetriebe bereits beeinflusst und ist damit vorbelastet.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Deswegen müssen sie einschließlich einem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr nach § 906 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) hingenommen werden. Insbesondere muss Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, und der Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen und Maschinen in näherer Umgebung des Gewerbegebietes und den damit entstehenden Emissionen auch weiterhin geduldet werden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die mit dem Planvorhaben verbundene Überbauung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen. Der Betrieb von Heizungsanlagen bedingt eine zusätzliche negative klimatische Wirkung, wodurch insgesamt höhere Temperaturen innerhalb des Planbereichs zu erwarten sind.

Aufgrund der im Westen und Süden angrenzenden freien Landschaft sind im Umfeld des Planungsgebietes Kaltluftentstehungsgebiete mit regulierender Wirkung vorhanden. Zudem haben die vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima. Weiter ist mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu rechnen.

Die Neupflanzungen zur Randeingrünung sowie zur Gliederung der Stellplatzflächen haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Durch die getroffenen Maßnahmen sind insgesamt nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Für den Hallenneubau ist momentan die Errichtung einer PV-Dachflächenanlage, ggf. in Kombination mit PV-Modulen an der Südfassade, denkbar vorgesehen.

Des Weiteren laufen seitens des Betriebs momentan Prüfungen der geologischen Voruntersuchungen, ob die Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer geothermischen Anlage vorliegen, die Planungen für die Errichtung einer geothermischen Anlage zulassen würden. Im westlichen Bereich des Betriebsgeländes, zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze durchgehend von der Schwendener

Straße im Norden bis zu den Parkplätzen im Süden, ist die Errichtung eines Sondenfeldes mit ungefähr 34 Sonden vorgesehen. Ein zweites kleineres Sondenfeld liegt im Südosten des Geländes im Bereich der Behelfszufahrt mit ungefähr 12 Sonden.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Die Möglichkeit der Umsetzung einer geothermischen Anlage wird zur Zeit noch geprüft.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Bestandsaufnahme

Das Gelände der geplanten Gewerbegebietsfläche hat eine durchgehend fast ebene, regelmäßige Topographie.

Der überwiegende Teil der von der Bebauungsplanänderung erfassten Flächen sind derzeit Gebäude, gewerblich genutzte Flächen, die größtenteils versiegelt sind, oder Verkehrsflächen. Auch nördlich und östlich des Geltungsbereiches ist Gewerbe- und Wohnbebauung entlang der Schwendener Straße anzutreffen. Diese landschaftsbildprägende Bebauung, die in der Regel durch prägenden Baumbestand ergänzt wird, bildet einen starken Kontrast zu den umliegenden, eher monotonen Wiesenflächen.

Der Geltungsbereich liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen.

Das Betriebsgelände ist von den vorhandenen baulichen Strukturen und Stellplatzflächen geprägt. Die ausgedehnten Hallen und die hohen Lagertanks des sich nördlich befindenden Allgäuer Brauhauses prägen das Landschaftsbild.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die planbedingte Nutzungsänderung von Grünland in eine Baufläche wird das Landschaftsbild verändert. Die Wand- und Firsthöhe wird deshalb an den baulichen Bestand angepasst. Des Weiteren ist eine Ortsrandeingrünung im Süden und Westen vorgesehen. Demnach ist am Übergang zur freien Landschaft eine Eingrünung aus Strauchgruppen und einigen Einzelbaumpflanzungen geplant. Entlang des öffentlichen Straßenraums werden die Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Die Schaffung der Retentionsmulde mit einer geringfügigen Bodenvertiefung hat keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bewertung

Aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche sowie den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissions schutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Schutzgut Mensch (Gesundheit):

Bestandsaufnahme

Die lufthygienische Situation wird durch die ansässigen Gewerbebetriebe bereits beeinflusst und ist damit vorbelastet. Ebenfalls gehen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) aus, die trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt ist es vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Als Grundlage für eine Bewertung der geplanten Erweiterungsmaßnahme wurde im Auftrag des Bauherrn eine Schallimmissionsprognose¹⁵ erstellt. Mit der gutachterlichen Untersuchung wird geprüft, ob die geltenden Richt- und Grenzwerte weiterhin eingehalten werden. Neben den betrieblichen Tätigkeiten in den Arbeitszeiten wurden Veränderungen beim Mitarbeiter- und Lieferverkehr, bei der Wertstoffentsorgung und durch Lüftungs- bzw. Wärme-/Kälteanlagen zu den Tagzeiten untersucht. Die Schallimmissionsprognose kommt in Kap. 6 (S. 13) zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

„Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten tags um mindestens 9 dB unterschritten werden.

Die Anforderungen der TA Lärm unter pauschaler Berücksichtigung der Vorbelastung (IRW – 6 dB) sind auch bei einer Verdoppelung der Aktivitäten eingehalten.

Während der Nacht ist kein Betrieb vorgesehen, die Immissionen der möglicherweise in Betrieb befindlichen Wärmepumpen sind vernachlässigbar gering.

¹⁵ Wölfel Engineering, Höchberg, Bericht vom 11.10.2023, Nr. M0008.003.01.001

Unzulässig hohe Spitzenpegel sind weder tags noch nachts zu erwarten. Beim Parkverkehr nachts sind die in Kap. 4.7 genannten Abstände einzuhalten oder geeignete Abschirmmaßnahmen vorzusehen.

Auf Grund des geringen Verkehrs des Betriebs führt auch der Erschließungsverkehr auf der Zufahrtsstraße (ggf. auch zur Behelfszufahrt) nicht zu unzulässigen Verkehrslärmimmissionen.“

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Deswegen müssen sie auch weiterhin geduldet werden.

Bewertung

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung):

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden. Die öffentlichen Straßen und Wirtschaftswege bleiben von der Planung unberührt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Bestandsaufnahme

In den Änderungsbereichen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich ca. 300 m vom Planungsgebiet entfernt in östlicher Richtung (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Magnus mit Friedhof sowie Körpergräber des Mittelalters und der frühen Neuzeit, Denkmalnummer D-7-8229-0081). In südöstlicher Richtung in ca. 450 m Entfernung liegt das Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-7-8229-0097 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche

St. Johannes Baptist in Leuterschach und ihrer Vorgängerbauten). Weitere Baudenkmäler liegen in noch größerer Entfernung zum Planungsgebiet.

Die Pfarrkirche (D-7-77-151-60) und die Wallfahrtskirche (D-7-77-151-61) sind ist zugleich Baudenkmäler. Weitere Baudenkmäler (Bauernhaus (D-7-77-151-57), Benefiziatenhaus (D-7-77-151-58), Pfarrhaus (D-7-77-151-59) und Scheune (D-7-77-151-59)¹⁶⁾ befinden sich im Ortskern um die Kirche herum.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Neuversiegelung von Flächen, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbeeinträchtigung befürchten lassen.

3.1.10 Weitere umweltbezogene Auswirkungen

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen bezüglich des geplanten Vorhabens sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäÙe Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Es ist mit keiner erheblichen Zunahme der Abfälle zu rechnen.

¹⁶⁾ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas, [Stand: 12.04.2023]

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Es wird auf die unter Pkt. 3.1 vorangegangene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verwiesen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Folge des Klimawandels ist allgemein eine Zunahme des Energie- und Wassergehalts in der Atmosphäre. Die längeren, großräumigen advektiven Niederschläge werden abnehmen, wohingegen kurzweilige, kleinräumige konvektive Niederschläge zunehmen.¹⁷ Für Bayern wird eine damit einhergehende höhere Wahrscheinlichkeit für häufigere Überschwemmungen, Sturzfluten infolge von intensiveren Starkregenereignissen im Winterhalbjahr und längere Trockenphasen in den Sommermonaten prognostiziert. Die räumliche Verteilung ist jedoch stark variabel. Entscheidend für die Betroffenheit einer Region ist dessen Orographie, also die Lage, Höhe und Geländeform vor Ort.¹⁸

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist gering. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die Folgen des Klimawandels zu einem geminderten Bedarf für die geplante Nutzung führen werden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

¹⁷ IPCC, 2013/2014: Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

¹⁸ Arbeitskreis KLIWA, <https://www.kliwa.de/impressum.htm> [Stand 12.04.2023]

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Diese Maßnahmen werden bei der Beurteilung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens zu einer Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossenen Zaunanlagen (Abstand zur Geländeoberfläche von mind. 15 cm)
- Hinweis zu insekten- und fledermausfreundlichem Licht nach aktuellem Stand der Technik
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Tötungstatbestände
 - Gehölzbeseitigungen lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig
- Aufnahme textlicher Hinweise zum Bodenschutz zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen PKW-Stellplätzen
- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Einzelbaum- und Strauchpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes)
- Beschränkung der Gebäudehöhe auf ein verträgliches Maß (Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) beträgt 14 m).

3.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie die dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche ist der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	Baubedingt	Anlagen- und Betriebsbedingt
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	gering
Boden	gering	gering
Wasser	mittel	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch (Gesundheit)	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die potenzielle Erweiterungsfläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Stadt Marktoberdorf jedoch die Chance, der lokal ansässigen Firma Niehoff am langjährig gewachsenen Betriebsstandort im Ortsteil Leuterschach eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten.

4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der dringende Erweiterungsbedarf des Betriebsstandortes der Firma Niehoff in Leuterschach kann ausschließlich durch die im Süden angrenzend verfügbaren landwirtschaftlichen Flächen gedeckt werden.

Alternative Flächen stehen angrenzend nicht zur Verfügung.

Die bestehende Betriebshalle kann somit möglichst flächensparend in Richtung Süden erweitert werden.

5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Laufe des Verfahrens werden ggf. gemäß den Erkenntnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung die Unterlagen ergänzt.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand sowie der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen soll auf eventuell geänderte Bedingungen im Planungsgebiet geachtet werden. Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen soll in diesem Zusammenhang nachverfolgt werden. Die Kontrolle der Ausführung, Pflege und Entwicklung von Ausgleichsflächen ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellungen festzusetzen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer geringen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Diese stellt unter Berücksichtigung der im

Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

8 Referenzliste und verwendete Quellen

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Leuterschach, nach: www.climate-data.org

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmatalas, nach: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/>

Bayerischen Landesamts für Umweltschutz: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Ostallgäu [Stand: Februar 2005]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 8229 Marktoberdorf [Stand: 01.03.2020]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung Bayern (Flachland) nach: finat.bayern.de/finweb/

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25), nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hydrogeologische Karte 1 - 500.000, Klassifikation der Hydrogeologischen Einheiten, nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Moorbodenkarten M 1:25.000, nach www.umweltatlas.bayern.de/

Bayerisches Landesamt für Umwelt: potentielle natürliche Vegetation; nach: finat.bayern.de/finweb/

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Trinkwasserschutzgebiete, nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte 1:25.000, nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt: ABuDIS, Lkr. Ostallgäu, nach www.abu-disuig.lfu.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Bodenschätzung; nach www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern [Stand: 22.08.2013]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Lärm, nach www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS) <https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=web-gis>

Bundesamt für Naturschutz: Biologische Vielfalt; nach <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/daten-und-fakten.html>

Fm geotechnik: Geo- und Umwelttechnischer Bericht, Nr. A2302025, Amtzell und Altusried [Stand: 15.05.2023]

Wölfel Engineering: Schallimmissionsprognose, Nr. M0008.003.01.001, Höchberg [Stand: 11.10.2023]