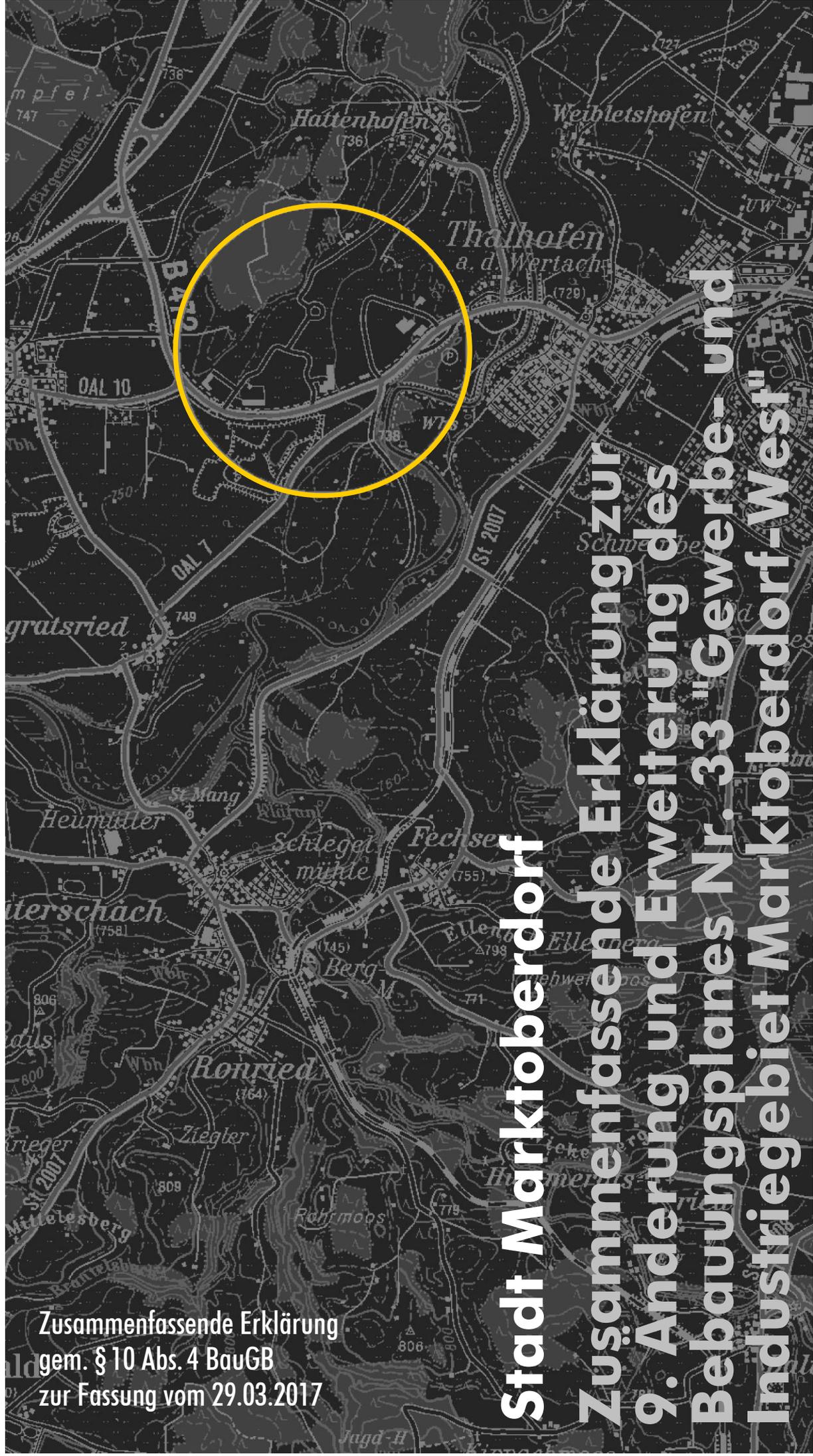


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zur Fassung vom 29.03.2017

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



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

1.1 Für die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Auf Grund der beabsichtigten Dimension der geplanten Baukörper ist im Übergang zur freien Landschaft (sowie in Richtung der Wohnbebauung) eine mind. 8 m breite Grünfläche mit Gehölzpflanzungen auszuweisen. Bei einer Mindestbreite von 10 m und Verbleib in städtischem Eigentum kann sie mitunter als naturschutzrechtlicher Ausgleich angerechnet werden. Je nach Umfang der planinternen grünordnerischen Maßnahmen ist voraussichtlich ein Kompensationsfaktor zwischen 0,5 und 0,6 zu wählen

Stellungnahme vom 17.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Die Ausgleichsfläche 2 auf der Flurnummer 1371, Gemarkung Ruderatshofen, Gemeinde Ruderatshofen, befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Marktoberdorf.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken gesichert sein. Dies ist durch eine Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch vorzunehmen. Die Eintragungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Rechtsgrundlagen

§ 1 a BauGB

Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Punkt 7

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der Ausgleichsfläche 2 erfolgt durch Eintragungen entsprechender Verpflichtungen in das Grundbuch, welche der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2017:

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Es handelt sich um ein geplantes Gewerbegebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,70. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

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

Der weiterhin verbleibende Ausgleichsbedarf von 21.975 m² wird auf zwei Ausgleichsflächen erbracht. Der städtische Anteil von 8.910 m² (Bereich des geplanten Gewerbegebietes + 50 % der Verkehrsflächen, die eine Ausgleichspflicht auslösen) wird auf der Ausgleichsfläche 1 im 500 m westlich des Plangebietes gelegenen Wasenmoos erbracht (Fl.-Nr. 1222/0 (Teilfläche), Gemar-

kung Geisenried). Der Ausgleichsanteil von 13.065 m², der durch den Eingriff des Galvanik-Betriebes ausgelöst wird (Bereich des geplanten Gewerbegebietes + 50 % der Verkehrsflächen, die eine Ausgleichspflicht auslösen), wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1371/0, Gemeinde Ruderatshofen, Gemarkung Ruderatshofen, kompensiert.

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

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

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

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

Der externe Ausgleichsbedarf von 21.975 m² wird damit vollständig abgedeckt.

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

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Die Feldhecke im Osten des Plangebietes bzw. auf der Grenze zum Nachbargrundstück ist zu erhalten, auch als Abschirmung zur weiter östlich liegenden Wohnbebauung. Ob die Hecke dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt (kartiert ist sie nicht) soll bei einer Ortsbegehung geprüft werden.

Bei der o.g. Begehung soll auch geprüft werden, ob für das Plangebiet im Hinblick auf Reptilien (Zauneidechse) eine Relevanz besteht. Sollte kein konkreter Verdacht bestehen, ist keine Kartierung erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Erweiterungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Die Artenvielfalt dieser Mähwiese ist gering und auf schnittresistente, stickstoffzeigende bzw. -verträgliche Futtergräser und -kräuter begrenzt. Der Lebensraumwert dieser Flächen ist aus faunistischer Sicht gering.
- Am östlichen Randbereich des Plangebietes stockt im Bereich von Ablagerungen (Erdhäufen, Müll, etc.) ein durch Sukzession aufgekommenes Feldgehölz, das sich im Wesentlichen aus standortgerechten, heimischen Arten zusammensetzt, darunter auch typische Pionierarten wie Zitter-Pappel, Hundsrose, Roter Hartriegel, Weidenarten, Schwarzer Holunder sowie Kreuzdorn, Traubenkirsche, Hasel, Pfaffenhütchen und eine größere Fichte. Im Übergang zu den intensiv genutzten Wiesen ist eine nitrophytische Brennesselflur ausgebildet. Das Feldgehölz wurde zwar nie amtlich kartiert, im Rahmen der Bestands- und Biototypenerhebung gemäß der "Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern Teil 2 – Biototypen inklusive der Offenland-Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie" des Bayerisches Landesamtes für Umwelt trotz

diverser Vorbelastungen (bedingt mehrschichtiger Aufbau, Ablagerungen, Eutrophierung) jedoch als solches eingestuft. Es dient insbesondere ubiquitären Vogelarten und Kleinsäugetern als Lebensraum.

- Der Wiesenstreifen im Süden zwischen dem bestehenden Gewerbe, für den bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Baurecht besteht, wird etwas extensiver genutzt und zeitweise beweidet. Inmitten dieser Fläche befindet sich ein nur schütter bewachsener Bereich mit einzelnen Sträuchern, Mauerresten sowie kleineren Kiesablagerungen und Asthäufen. Das Gebiet wurde am 06.10.2016 hinsichtlich seiner potentiellen Eignung für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse untersucht. Auf Grund der Kleinflächigkeit und der fehlenden Strukturen im direkten Umfeld, welche einer Anschlusspopulation als Vernetzungskorridor dienen könnten, wird dem Bereich keine Relevanz als dauerhafter Lebensraum für Reptilien beigemessen. Es konnten hierbei auch keine Zauneidechsen oder andere Reptilien festgestellt werden. Dies kann auf Grund der warmen Witterung als zusätzlicher Anhaltspunkt gewertet werden, auch wenn der Erfassungszeitpunkt außerhalb des üblichen Kartierzeitraumes für Zauneidechsen liegt, da Jungtiere durchaus noch hätten gefunden werden können. Im Sinne einer Relevanzprüfung kann damit davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet keine Bedeutung für die Zauneidechse aufweist. Auch in den sonstigen Bereich ist nicht mit einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen.
- Auf Grund der unmittelbaren Gewerbegebiets-Randlage und der intensiven Nutzung kommt dem Plangebiet keine relevante Bedeutung für den Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung zu. Einzig das in Randlage befindliche Feldgehölze weist eine gewisse Bedeutung als Trittstein bzw. Leitlinie auf.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Das intensiv genutzte Grünland geht als Lebensraum für Kleinlebewesen und Nahrungshabitat für Vögel verloren, ebenso der schütter bewachsene Bereich mit einzelnen Sträuchern, Mauerresten sowie kleineren Kiesablagerungen und Asthäufen im südlichen Bereich, was jedoch bereits auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig wäre.
- Das Feldgehölz wird im Zuge der Planung gerodet, wodurch ubiquitäre Vogelarten und Kleinsäuger ihren Lebensraum verlieren. Die Genehmigung zur Beseitigung dieses Feldgehölzes durch die Untere Naturschutzbehörde wurde in Aussicht gestellt bzw. liegt zwischenzeitlich vor. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind für die Rodung der Bäume und Sträucher die Vogelschutzzeiten zu beachten (Rodung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar). Zudem wird unmittelbar nördlich ein neues Feldgehölz unter naturschutzfachlichen Kriterien und in etwas größerem Umfang angelegt, wodurch der Eingriff in diese Biotopstruktur vor Ort kompensiert werden kann. Hierbei werden auf der Fläche in einem dichten Pflanzraster standortgerechte, heimische Bäume (8 St.) und Sträucher

(240 St.) gepflanzt. In den Randbereichen sind durch extensive Pflege artenreiche Krautsäume zu entwickeln, wodurch das Feldgehölz mittelfristig ein ähnliches, ggf. sogar höheres Habitatpotential als das zu beseitigende Gehölz aufweisen wird.

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

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.05.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde:

Stellungnahme:

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan/Flächennutzungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

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.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.05.2016 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung nach BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG) bewertet werden. Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation
2. Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle
3. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen
4. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden

Eine erste Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Bodentypen ist der Übersichtsbodenkarte (ÜBK) im Maßstab 1: 25000, erhältlich über die Datenstelle des LfU (Blatt Nr. 8229) bzw. kostenfrei im GeoFachdatenAtlas, zu entnehmen. Die Bewertung der Bodenfunktionen kann aus den Daten der Bodenschätzung abgeleitet werden. Die Bodenschätzungskarten stehen kostenlos als

PDF zur Verfügung. Die Auswertungsmethoden sind im Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung" erläutert.

Auf dieser Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

Stellungnahme vom 30.01.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde:

Stellungnahme:

Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan/Flächennutzungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich nach den der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen, keine altlastenverdächtigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden.

Stellungnahme:

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zur Entsorgung schadstoffbelasteten Bodens und Aushübe aufgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter

und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion. Die Böden des Plangebiets sind derzeit noch unversiegelt und werden weitestgehend landwirtschaftlich genutzt (Grünland).
- Gemäß der geotechnischen Bewertung des Untergrundes von "grundconsult", das für den Bereich des geplanten Galvanik-Betriebes erarbeitet wurde, stammen die quartären Ablagerungen im Bereich des Plangebietes aus dem Hochwürmglazial oder dem Spätwürmglazial und Holozän. Als oberste Bodenschicht ist im Plangebiet flächig Mutterboden mit einer Mächtigkeit von 0,2 bis 0,5 m ausgebildet. Darunter stehen in einer Tiefe von 0,4 bis 1,8 m unter der Geländeoberkante (GOK) sandige, schluffige Kiese an (der detaillierte Schichtenaufbau ist dem Anlagenteil zur geotechnischen Bewertung zu entnehmen). Das durch die Schürfe gewonnene Aufschlussbild zeigt, dass im westlichen Bereich erst ab einer Tiefe von unter 5 m unter GOK feinkörnige, wasserstauende Schichten anstehen, während Richtung Osten zur Wertach hin die Oberkante von Tonen und Schluffen bis auf 2,4 m unter GOK ansteigt.
- Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 sind als Bodentyp im westlichen Plangebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter) und im östlichen Plangebiet fast ausschließlich Pararendzina aus kiesführendem Carbonatlehm (Flußmangel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis-schluffkies (Schotter) ausgebildet.
- Der Bodenschätzung zufolge kommt den Böden im Plangebiet eine hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie eine mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe zu (Grünlandzahlen von LI 2 gt bzw. LII 3 gt). Zudem wird von einer mittleren Bodenfruchtbarkeit ausgegangen. Da es sich um keinen extremen Trocken- oder Nässestandort handelt, ist das Standortpotential für die natürliche Vegetation gering.
- Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich innerhalb des Plangebietes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kultur-

pflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,70 inkl. Überschreitungsmöglichkeiten auf 80 % der Gewerbegebietsfläche können zusammen mit den geplanten Verkehrsflächen und unter Berücksichtigung planungsrechtlich zulässiger Versiegelungen auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bis zu etwa 3,6 ha des Plangebietes neu versiegelt werden.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.05.2016 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Das Niederschlagswasser ist unter Beachtung der hohen Grundwasserstände möglichst weitflächig oder in Mulden über die belebte Bodenzone zu versickern.

Stellungnahme vom 17.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Punkt 9.2.1.3 Es wird festgestellt, dass eine Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser vorliegt. Insbesondere, wenn durch die Baumaßnahme davon auszugehen ist, dass in den Grundwasserkörper eingegriffen wird (s. Seite 45 Punkt 9.2.2.3) muss von einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Dadurch liegt aus unserer Sicht auch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser vor (Punkt 9.2.2.3).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Einstufung im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird entsprechend der Stellungnahme angepasst. Dennoch wird an der Gesamtbewertung festgehalten, dass durch die Planung angesichts der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt verträglich gestaltet werden kann. Hierzu zählen insbesondere der Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei, für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden) oder die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen, Zufahren und anderen untergeordneten Wegen. Der zu erwartende Eingriff wird somit als noch verträglicher bzw. "mittlerer" Eingriff gewertet, auch in Hinblick darauf, dass das Wasserwirtschaftsamt Kempten diesbezüglich keine Anregungen oder Hinweise eingebracht hat. Insofern wird auch an dem im Rahmen eines Ortstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbarten Kompensationsfaktor von 0,5 festgehalten.

Es erfolgt eine Anpassung der Begründung.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2017:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

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

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

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

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen.
- Die Entsorgung der Abwässer ist über das bestehende Kanalnetz (Misch-System mit Anschluss an die vollbiologische städtische Kläranlage) gewährleistet. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird weitgehend auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen versickert in den straßenbegleitenden Grünstreifen.

- Im Plangebiet fallen mit Ausnahme des Straßenabschnittes des "Siemensringes" derzeit keine Abwässer an.
- Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebietes und ist frei von Hochwasserproblemen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2017:

Bestandsaufnahme:

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

- Das Plangebiet ist durch die Lage im Alpenvorland generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,2°C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.300 mm bis 1.499 mm relativ hoch, da das Plangebiet großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen liegt.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Da das Gelände relativ eben ist, findet jedoch kein relevanter Abfluss dieser Kaltluftmassen ab. Die Fläche ist somit nicht von Bedeutung für die Durchlüftung von Siedlungsgebieten.
- Durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße sowie durch die im Rahmen der gewerblichen Nutzung entstehenden Emissionen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet (z.B. Ruß, Feinstaub, SO₂ und NO_x aus Heizanlagen oder Staub aus der Umlagerung/Schüttung von Bau(schutt)materialien) ist die Luftqualität in gewissem Umfang vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

Stellungnahme vom 17.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Den Ausführungen unter Punkt 9 Begründung - Umweltbericht kann aus unserer Sicht in nachfolgend aufgeführten Punkten nicht zugestimmt werden.

Punkt 9.1.1.4 Die Konflikte mit dem Landschaftsbild sind auf Grund der weithin einsehbaren Lage von den Ortschaften Hattenhofen und Thalhofen sowie dem Heranrücken an die kleinmaßstäbliche Bebauung in Thalhofen nicht als gering einzustufen.

Punkt 9.2.1.6 Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt mindestens mittlere Bedeutung zu (s. Ausführungen zu Punkt 9.1.1.4)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Einstufung im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird entsprechend der Stellungnahme angepasst. Dennoch wird an der Gesamtbewertung festgehalten, dass durch die Planung angesichts der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Eingriff in das Landschaftsbild verträglich gestaltet werden kann. Hierzu zählen insbesondere die festgesetzten umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen in Richtung freier

Landschaft. Insofern wird auch an dem im Rahmen eines Ortstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbarten Kompensationsfaktor von 0,5 festgehalten.

Es erfolgt eine Anpassung der Begründung.

Stellungnahme vom 12.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 eines Bürgers aus Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Als Betroffener der Ausmaße der geplanten Industriehalle spreche ich mich gegen dieses Bauvorhaben aus.

Begründung:

Die mit 15 Metern Höhe geplante Halle überragt alle in südlicher Richtung von Hattenhofen liegenden Gewerbebauten. Die bisher freie Sicht in die Berge wäre blockiert durch einen rechteckigen, übermächtigen Betonklotzen, der die Landschaft verschandelt.

Das Gewerbegebiet Immenhofen würde sich hier viel besser eignen, da der Blick ohnehin landschaftsbedingt, nicht mit einer freien Sicht in die Berge gegeben ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, auf den Hinweis der Gebäudehöhe wird im Verlauf der Abwägung dieser Stellungnahme näher eingegangen. Die Stadt Marktoberdorf hat keine kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehenden Flächen, welche geeignet wären diesen dringenden und konkreten Bedarf zu decken. Das angesprochene Gewerbegebiet "Immenhofen" erfüllt nicht die Voraussetzungen hinsichtlich Flächenverfügbarkeit, Zuschnitt oder zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten um die Anforderungen des betroffenen Betriebes zu erfüllen. Das Gebiet entlang der Bundesstraße B 472 und des "Siemensring" ist bereits in erheblichen Maße gewerblich vorgeprägt und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich zum einen an den Anforderungen und Betriebsabläufen eines modernen Gewerbebetriebes, zum anderen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten, bzw. minimiert. Hier sind insbesondere die Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes nach Norden und Osten zu nennen.

Stellungnahme:

Es wäre schön, wenn dieses Bauvorhaben andernorts durchgeführt werden könnte. Der landschaftliche Schaden für Hattenhofen-Süd wäre immens.

Für viele Spaziergänger, die das Gebiet um Hattenhofen wie ein kleines Naherholungsgebiet betrachten und oft nach Hattenhofen wandern, nicht nur wegen des schönen Bergblickes, wäre dieses Bauvorhaben ein landschaftlicher Frevel. Für mich als Anwohner sogar in ganz besonderem Maße.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind den Anforderungen der Gewerbebetriebe geschuldet, ohne diese können wesentliche Betriebsabläufe nicht durchgeführt werden. Gleichzeitig sind die Festsetzungen so getroffen worden, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst minimiert werden. Dies ist erkennbar an der Abstufung der Höhenfestsetzungen zwischen dem Gewerbegebiet (GE) im Westen mit einer maximalen Höhe von 12,50 m und einer Höhenfestsetzung von 15,00 m im Industriegebiet (GI), sowie den umfangreichen Maßnahmen zur Eingrünung hin zum Übergang in die freie Landschaft.

Weiterhin ist ein unverbaubarer Bergblick oder eine "schöne" Aussicht rechtlich weder geschützt, noch kann ein ebensolcher Anspruch geltend gemacht werden. Die Ortschaft Hattenhofen befindet sich in ca. 450m Entfernung vom nördlichen Rand des Plangebietes, so dass ein möglicher Bergblick nicht eingeschränkt werden sollte.

Stellungnahme vom 28.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 eines Bürgers aus Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Ein besonderer Aspekt ist in diesem Zusammenhang die zulässige Bauhöhe. Von Hattenhofen aus hat man bisher einen wunderschönen Blick auf die Alpenkette, beginnend mit dem Ammergauern über die komplette Reihe der Tannheimer Berge bis hinüber zum Wächter des Allgäus. Die bestehenden Gebäude des jetzigen Gewerbe- und Industriegebietes schmiegen sich unter den dahinter liegenden Wald. Dieser bildet einen natürlichen, schönen Übergang zu den sich erhebenden Bergen (so war das wohl ursprünglich auch gewollt, geplant und bisher auch ausgeführt).

Bei Erweiterung in Richtung Hattenhofen müsste sich eigentlich die Gebäudehöhe verringern um das Landschaftsbild nicht zu verschlechtern. Im Gegenteil dazu eine Erhöhung zu planen ist für mich nicht nachvollziehbar. Dadurch wird das Landschaftsbild über die Maßen verschlechtert. Ein Gebäude mit 15 Meter Höhe würde wie ein übergroßer Klotz wirken und es würde ausschauen als würde die untere Hälfte des Gebirges weggeschnitten, da der natürliche Übergang der Waldkette verschwunden wäre.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Gebiet entlang der Bundesstraße B 472 und des "Siemensring" ist bereits in erheblichen Maße gewerblich vorgeprägt und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich zum einen an den Anforderungen und Betriebsabläufen eines modernen Gewerbebetriebes, zum anderen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten, bzw. minimiert. Hier sind insbesondere die Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes nach Norden und Osten zu nennen.

Ein freier Bergblick oder eine "schöne" Aussicht ist rechtlich weder geschützt, noch kann ein ebensolcher Anspruch geltend gemacht werden. Die Ortschaft Hattenhofen befindet sich in ca. 450m Entfernung vom nördlichen Rand des Plangebietes, durch die Festsetzung der "Abweichenden Bauweise" ist ein Baukörper mit einer Länge von maximal 150 m möglich, so dass ein möglicher Bergblick nicht übermäßig eingeschränkt werden sollte.

Stellungnahme:

Daher bitte ich sie die Bauhöhe auf 10 Meter zu begrenzen, wie es bei den angrenzenden Grundstücken des Gewerbe- und Industriegebietes der Fall ist, um die neuen Belastungen für die umliegenden Anwohner im Zaum zu halten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind den Anforderungen der Gewerbebetriebe geschuldet, ohne diese können wesentliche Betriebsabläufe nicht durchgeführt werden. Die Stadt Marktoberdorf möchte eine Abwanderung des Galvanik-Betriebes und damit den Verlust von Arbeitsplätzen verhindern. Das Gebiet entlang der Bundesstraße B 472 und des "Siemensring" ist bereits in erheblichen Maße gewerblich vorgeprägt. Gleichzeitig sind die Festsetzungen so getroffen worden, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst minimiert werden. Dies ist erkennbar an der Abstufung der Höhenfestsetzungen zwischen dem Gewerbegebiet (GE) im Westen mit einer maximalen Höhe von 12,50 m und einer Höhenfestsetzung von 15,00 m im Industriegebiet (GI), sowie den umfangreichen Maßnahmen zur Eingrünung hin zum Übergang in die freie Landschaft.

Stellungnahme vom 01.03.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 eines Ehepaars aus Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Hiermit erheben wir Einspruch gegen die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33, Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West.

Im Außenbereich des Gewerbe- und Industriegebietes ist die Bauhöhe von 15m erheblich zu hoch. Es ist ausreichend sich an die bestehende Bauhöhe zu halten.

Im Außenbereich passt diese Höhe absolut nicht in das Landschaftsbild.

Für uns in Hattenhofen trägt diese Bauweise zu erheblichen Wertminderung der Wohnqualität und auch Immobilienpreise bei.

Eine Baumaßnahme in dieser Höhe ist absolut nicht zu akzeptieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind den Anforderungen der Gewerbebetriebe geschuldet, ohne diese können wesentliche Betriebsabläufe nicht durchgeführt werden. Gleichzeitig sind die

Festsetzungen so getroffen worden, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst minimiert werden. Dies ist erkennbar an der Abstufung der Höhenfestsetzungen zwischen dem Gewerbegebiet (GE) im Westen mit einer maximalen Höhe von 12,50 m und einer Höhenfestsetzung von 15,00 m im Industriegebiet (GI), sowie den umfangreichen Maßnahmen zur Eingrünung hin zum Übergang in die freie Landschaft. Von den Fachbehörden sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhen keine ablehnenden Stellungnahmen eingegangen.

Ein freier Bergblick oder eine "schöne" Aussicht ist rechtlich weder geschützt, noch kann ein ebensolcher Anspruch geltend gemacht werden. Die Ortschaft Hattenhofen befindet sich in ca. 450 m Entfernung vom nördlichen Rand des Plangebietes, durch die Festsetzung der "Abweichenden Bauweise" ist ein Baukörper mit einer Länge von maximal 150 m möglich, so dass ein möglicher Bergblick nicht übermäßig eingeschränkt werden sollte.

Die Geräuscheinwirkungen durch die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan beschränkt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den maßgeblichen Einwirkorten der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet eingehalten werden.

Im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung müssen die Firmen nachweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Werte eingehalten werden.

Mögliche Staub- und Geruchsemissionen ausgehend von den ansiedlungswilligen Firmen sind, falls solche beim Betrieb entstehen, ebenfalls im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Eine Wertminderung oder Auswirkungen auf die Immobilienpreise lassen sich durch die Planungen daher nicht erkennbar ableiten, zumal der Bereich entlang der Bundesstraße B 472 und des "Siemensring" bereits in erheblichen Maße gewerblich vorgeprägt ist.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Marktoberdorf liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberge innerhalb des Naturraums "Voralpines Moor- und Hügelland".

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

Prognose bei Durchführung:

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

- Bebauung nicht durch eine riegelartige Bepflanzung in der Landschaft verschwinden zu lassen (was auf Grund der Gebäudekubaturen nur schwer möglich wäre), sondern vielmehr die Gebäudefassaden durch Pflanzungen unterschiedlicher Größe und Ausformung aufzubrechen, einzelne Teilbereiche verstärkt durch Gehölzpflanzungen zu akzentuieren und dadurch einen möglichst naturnahen Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft herzustellen.
- Um auch die Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes etwas naturnah zu gestalten, wird die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern innerhalb der privaten Baugrundstücke auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen.
 - Zur Sicherung und Konkretisierung aller erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung ist dem Bauantrag ein mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu abzustimmender, verbindlich wirkender Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
 - Die Grünordnungsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde:

Äußerung:

Da es sich bei den Galvanik-Anlagen der Fa. Hübner um genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz handelt, ist die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) erforderlich.

Vom geplanten Erweiterungsbereich gehen Geräuschemissionen aus, welche auf die Umgebungsbebauung einwirken. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, welche die zulässige Geräuschabstrahlung der Gewerbebetriebe regeln. Für den Erweiterungsbereich sollen ebenfalls immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel mit derselben Berechnungsmethodik wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt werden. Als Vorbelastung ist das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet zu berücksichtigen.

Die Höhe der Emissionskontingente sollte so gewählt werden, dass sie für die Geräuschemissionen der Fa. Hübner ausreichend sind. Hierbei kann sich an den Werten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (tags: 65 dB(A)/m², nachts: 50 dB(A)/m²) orientiert werden. Zudem sollte im Rahmen der Begründung abgearbeitet werden, ab welchem Abstand eine evtl. Bebauung durch einen Aus-

siedlerhof nördlich des geplanten Industriegebietes möglich wäre. Ggf. sind die Emissionskontingente entsprechend zu verringern, was eine konkrete Betrachtung der betrieblichen Abläufe der Fa. Hübner und der damit verbundenen Geräuschabstrahlung (z.B. durch Lkw-Verkehr, Lüftungsanlagen) erforderlich machen würde, um eine für die Fa. Hübner ausreichende Höhe der Emissionskontingente zu gewährleisten.

Ggf. sind bei der Ansiedlung der Fa. Hübner Achtungsabstände gemäß der Störfallverordnung (12. BImSchV) zu berücksichtigen. Das Landratsamt wird sich mit dem Büro Sieber im Nachgang nochmals in Verbindung setzen, um abzustimmen welcher Abstand zu berücksichtigen ist.

Nutzungskonflikte hinsichtlich der Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 472 sind nicht zu erwarten.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 20.05.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde:

Stellungnahme:

Achtungsabstand, Seveso-II-RL, Seveso-III-RL

Die vorgesehene Bauleitplanung dient u. A. der Aussiedlung eines Galvanikbetriebes mit Betriebsbereich i.S. des § 3 Abs. 5 a BImSchG. Der § 50 BImSchG sagt dazu folgendes aus:

"Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden."

Die bei Bauleitplanung zu beachtenden Achtungsabstände sind gemäß dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18 und den Arbeitshilfen KAS-32 zu bestimmen. Ziffer 3. in KAS-32 befasst sich mit Galvaniken. In Ziffer 3.3 ist für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse in erster Näherung ein Achtungsabstand von 500 m zu den in § 50 BImSchG genannten Nutzungen vorgesehen. Dieser Abstand ist aber nicht vorhanden. Das nächstgelegene Wohngebiet "Hattenhofen-Süd" im Nordwesten liegt z.B. nur ca. 350 bis 400 m entfernt. Sind allerdings Detailkenntnisse des anzusiedelnden Betriebes bzw. des Betriebsbereiches vorhanden, kann der Achtungsabstand genauer bestimmt werden und liegt dann meistens wesentlich unter dem Achtungsabstand ohne Detailkenntnisse. Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass der Achtungsabstand für die Bauleitplanung unter Zugrundelegung des bestehenden und künftig geplanten Gefahrstoffinventars bestimmt werden muss. Die Ermittlung des Achtungsabstandes kann durch einen Sachverständigen nach § 29 a BImSchG erfolgen. Möglicherweise kann auch das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU)

hilfreich tätig sein. Die dort zuständige Fachkraft ist jedoch erst ab Mo 23.05.2016 erreichbar. Ich werde sie nächste Woche kontaktieren und mit ihr die weitere Vorgehensweise erörtern. Sie erhalten dann weitere Nachricht.

Anmerkung:

Mit der Umsetzung der Seveso-III-RL in nationales Recht (StörfallVO), die in Kürze bevorsteht, fällt möglicherweise die Galvanik der Fa. Hübner, für deren Umsiedlung ja die Bauleitplanung erfolgen soll, nicht mehr unter den Anwendungsbereich der StörfallVO bzw. stellt dann keinen Betriebsbereich mehr dar. Ein entsprechender Gesetzentwurf liegt schon vor.

Lärmschutz

Bezüglich des Lärmschutzes und Festlegung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel möchte ich anregen, dass ein weiterer Immissionsort am Südrand des Baugebietes "Hattenhofen-Süd" (BPlan Nr. 63) festgelegt wird.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 31.05.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde:

Stellungnahme:

Nachdem keine konkreten Planungen für den Neubau der Galvanik vorliegen, wird von dem Gefahrstoffpotenzial des bestehenden Betriebes ausgegangen. Die maßgeblichen Gefahrstoffe und deren Mengen wurden dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) mit der Bitte um Bestimmung des Achtungsabstandes übermittelt. Mit diesen Detailkenntnissen ergibt sich - wie vermutet - ein wesentlich geringerer Achtungsabstand für die Bauleitplanung. Das LfU hat mit den zur Verfügung gestellten Daten einen Abstand von 60 m ermittelt. Somit sind die Abstände zu den benachbarten Wohngebieten oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen im Hinblick auf die Auswirkungen von schweren Unfällen in dem betreffenden Betriebsbereich ausreichend.

Stellungnahme vom 28.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 eines Bürgers aus Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Die Erweiterung des Gewerbe- u. Industriegebietes Marktoberdorf-West stellt neben der wünschenswerten Stärkung der lokalen Industrie leider auch eine starke Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität dar.

Es entstehen zusätzliche Belastungen durch Lärm, Staub, Geruchsentwicklung, Beleuchtung usw., vor allem der Feierabend wird durch den abendlichen bzw. nächtlichen Betrieb gestört.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Geräuscheinwirkungen durch die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan beschränkt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den maßgeblichen Einwirkorten der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet eingehalten werden.

Im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung müssen die Firmen nachweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Werte eingehalten werden.

Mögliche Staub- und Geruchsemissionen ausgehend von den ansiedlungswilligen Firmen sind, falls solche beim Betrieb entstehen, ebenfalls im Rahmen der Genehmigungsverfahren zu prüfen. Evtl. werden auch dazu Gutachten von der Behörde gefordert, in denen nachgewiesen wird, dass Beeinträchtigungen an der Umgebungsbebauung nicht zu erwarten sind.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2017:

Bestandsaufnahme:

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist Teil der voralpinen Erholungslandschaft rund um Marktoberdorf. Alle Straßen und Wege im Umfeld (der die B 472 begleitende Weg, "Einsteinstraße", "Hattenhofener Straße" weiter nördlich) sind Teil des regionalen Rad- und Wanderwegenetzes. Dem betrachteten Landschaftsraum kommt auf Grund der gewerblichen und infrastrukturellen Vorbelastungen dennoch keine hervorzuhebende Bedeutung für die "Naherholung" zu.
- Nutzungskonflikte, z.B. auf Grund von Immissionen (Lärm, Geruch etc.) liegen bisher nicht vor
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Die auf den umliegenden Wegen stattfindende Erholungsnutzung wird durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in Verbindung mit den umfangreichen Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die umliegende Landschaft nicht wesentlich gestört.
- In einem schalltechnischen Gutachten (Büro Sieber vom 20.12.2016) wurde nachgewiesen, dass bei einer Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel im Erweiterungsbereich von tagsüber/nachts 65/50 dB(A)/m² die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten werden. Unter

Berücksichtigung dieser immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel und der Vorbelastung durch das bestehende Industrie-/Gewerbegebiet werden die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (tagsüber/nachts 60/45 dB(A)) ab einem Abstand von ca. 100 m zum Erweiterungsbereich in Richtung Norden eingehalten. D.h. ein Aussiedlerhof im Außenbereich nördlich des Industriegebietes könnte ab einem Abstand von 100 m zum Erweiterungsbereich errichtet werden. Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Marktoberdorf ist dieser Abstand ausreichend. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann ausgeschlossen werden.

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

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 26.04.2016 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Referat B III:

Stellungnahme:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Planungsgebiet besteht gegen die Änderung und Erweiterung der o.g. Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Alle an der Bauausführung Beteiligten sollten jedoch in geeigneter Weise darauf hingewiesen werden, dass bei Erdarbeiten unerwartet zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Knochen sowie Scherben aus Keramik und Glas) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist. Daher bitte ich um vollständige Aufnahme folgenden Textes als Hinweis in die Satzung der Planung:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt

der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis: Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2017:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2017:

Bestandsaufnahme:

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

Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2017:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.03.2017:

Bestandsaufnahme:

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

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

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Etwa 1,2 km westlich des Plangebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Gebiet um den Elbsee, Gde. Aitrang" (Nr. OAL-02). Dieses erfährt durch die Planung keine Beeinträchtigung.
- Am östlichen Rand des Plangebietes stockt ein gem. Art. 16 BayNatSchG geschütztes Feldgehölz, welches zwar nicht amtlich kartiert ist, als solches jedoch im Rahmen der Biototypen-Erhebung zur Umweltprüfung für die vorliegende Planung klassifiziert wurde. Dieses wird im Zuge der Planung einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde beseitigt und innerhalb des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft ersetzt (siehe hierzu "Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt" in der weiteren Abhandlung unten).
- Weitere, von der Planung nicht beeinträchtigt werdende Biotope liegen im Osten entlang der Wertach und deren Altwasserarm ("Weichholzaue, Erlenaufforstungen und Gehölzsaum an der Wertach", Nr. 8229-0030-003 und "Biotopkomplex an Altwasserarm NW Thalhofen", Nr. 8229-0029-001).
- Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

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

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.05.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Gegen die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden bestehen erhebliche Bedenken.

Unter der Prämisse des § 1a Satz 2 BauGB und der Landesplanerischen Zielsetzung, mit Flächen sparsam umzugehen und vorhandene Potentiale auszuschöpfen, besteht aus unserer Sicht erheblicher Klärungsbedarf hinsichtlich der Notwendigkeit der Erweiterung.

Gemäß der uns vorliegenden Unterlagen sind im bestehenden Gewerbegebiet noch ca. 5,6 ha verfügbar.

Dies übertrifft flächenmäßig sogar noch die vorgesehene Erweiterungsfläche.

Zudem rückt durch die geplante Erweiterung das Gewerbegebiet bedenklich an die vorhandene kleinmaßstäbliche Bebauung nordöstlich heran.

Auch wird in den Fragestellungen nicht darauf eingegangen, wie mit der Einbindung in die Landschaft und der Trennung der Bereiche Gewerbegebiet-Wohnbebauung sowie dem erforderlichen Ausgleich umgegangen werden soll.

Sinnvollerweise wäre der Ausgleich am Eingriffsort in Verbindung mit der Einbindung in die Landschaft anzustreben mit gleichzeitiger Sicherstellung der Trennung der Bereiche Gewerbegebiet - Wohnbebauung.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.05.2016 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde:

Stellungnahme:

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

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

3.2 (Z): Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan Allgäu (RP 16):

B V 1.3 Abs. 2 (Z): Flächenverbrauch eingrenzen"

Wie den vorliegenden Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist, plant die Stadt Marktoberdorf, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes "Marktoberdorf -West" um ca. 4 ha nach Norden hin zu schaffen. Hierzu sieht sie eine Flächen-nutzungsplanänderung und eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 vor.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)).

Nach unserem Kenntnisstand sind auf dem Gemeindegebiet der Stadt Marktoberdorf noch gewerbliche Bauflächen vorhanden, die bislang unbebaut sind. Wir bitten die Stadt deshalb, sich mit dem genannten Ziel auseinanderzusetzen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zu Gunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (z.B. Verzicht auf die verfahrensgegenständliche Ausweisung oder deren Reduzierung, Rücknahme von gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle - insbesondere solcher, die absehbar nicht bebaubar sind). Die Erwägungen dazu sollten in den Bauleitplanunterlagen ergänzt werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 12.05.2016 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu:

Stellungnahme:

Die Stadt Marktoberdorf plant, das Gewerbe- und Industriegebiet "Marktoberdorf -West" um ca. 4 ha nach Norden hin zu erweitern.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)).

Wir bitten die Stadt, sich mit dem genannten Ziel auseinanderzusetzen. Dabei sollte insbesondere geprüft werden, ob die laut Bauleitplanunterlagen für den verfahrensgegenständlichen Bereich angedachten Gewerbeansiedlungen nicht in den vorhandenen gewerblichen Bauflächen, die noch unbebaut sind, untergebracht werden können. Soweit bereits vorhandene gewerbliche Bauflächen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen, sollte für sie eine Rücknahme geprüft werden.

Stellungnahme vom 24.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde:

Stellungnahme:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

3.2 (Z): Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan Allgäu (RP 16):

B V 1.3 Abs. 2 (Z): Flächenverbrauch eingrenzen

Die Stadt Marktoberdorf hat sich noch nicht ausreichend mit LEP 3.2 (Z) auseinandergesetzt.

Wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 09.05.2016 mitgeteilt haben, sind gemäß LEP 3.2 (Z) die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale möglichst vorrangig zu nutzen. Dies gilt u.a. auch für die nach unserem Kenntnisstand bislang noch unbebauten gewerblichen Bauflächen nord-östlich der Weiblethofener Straße sowie im Bereich Schweinberg südlich des Langwegs. Daher sollte die Stadt prüfen, ob eine Nutzung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen anstatt der verfahrensgegenständlichen Flächenausweisungen in Frage kommt. Wenn am derzeitigen Flächenumfang der vorgesehenen Planungen festgehalten wird, sollten in entsprechendem Umfang vorhandene gewerbliche Bauflächen an anderer Stelle reduziert werden. Sollte in diesem Fall eine Rücknahme der Darstellung vorhandener Bauflächen aus wichtigen Gründen nicht erfolgen, sind die Gründe nachvollziehbar darzulegen. Wir bitten die Stadt Marktoberdorf, sich mit LEP 3.2 (Z) detaillierter auseinanderzusetzen und die Bauleitplanunterlagen entsprechend zu ergänzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen zum LEP 3.2 (Z) ergänzt.

Stellungnahme vom 28.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu:

Stellungnahme:

Der Regionale Planungsverband Allgäu schließt sich der landesplanerischen Stellungnahme vollinhaltlich an.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Siehe Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 24.02.2017.

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

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Ostallgäu, Abteilung Bauen und Umwelt:

Äußerung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Regelverfahren anzuwenden, die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB sind nicht gegeben.

Als Gebietstyp sollte ein Industriegebiet für den östlichen Bereich festgesetzt werden. Der westliche Bereich des Plangebietes könnte als potentielle Erweiterungsfläche des Galvanik-Betriebes vorgesehen werden oder für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe genutzt werden. Ob hier ein Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt werden soll, wird derzeit noch offengehalten und zu einem späteren Zeitpunkt von der Stadt Marktoberdorf entschieden.

Der Grünstreifen im nördlichen Bereich der rechtsverbindlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" soll in den Geltungsbereich einbezogen werden. Eventuell werden die noch im Gemeindebesitz befindlichen Grundstücke in diesem Bereich an die angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.05.2016 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Das geplante Gebiet soll über die bestehende städtische Straße "Siemensring" an die Bundesstraße 472 angebunden werden. Die Einmündung Siemensring ist neuzeitlich ausgebaut und mit Fahrbahnleiter und Linksabbiegespur im Zuge der B 472 ausgerüstet. Somit ist die Anbindung leistungsfähig und verkehrssicher im Bestand vorhanden. Da das Planungsgebiet auch mehr als 20 Meter nordwestlich der Bundesstraße liegt, befinden wir uns außerhalb der Anbauverbotszone der B 472.

Die Immissionen der B 472 sind entsprechend zu berücksichtigen, sollten aber keine Auflagen bedingen.

Bezüglich etwaiger Werbeanlagen gelten die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplans bzw. die Regelungen der Stadt Marktoberdorf. Es wird in diesem Zusammenhang nochmals auf den § 33 der StVO hingewiesen, welcher Werbung an freier Strecke grundsätzlich verbietet. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Stellungnahme vom 24.01.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft:

Stellungnahme:

Gemäß den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (GUV-Regel 2113 aus dem Jahr 2007) ist in Straßen, die in einer Sackgasse enden, ein Wendekreis mit 21 Meter Durchmesser oder ein entsprechender Wendehammer erforderlich. Der Ausfahrradius von Wendeanlagen soll mindestens 10 m betragen. Im vorliegenden Fall wäre dies im Bereich der kurzen östlichen Abzweigung möglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der konkreten Bauausführung berücksichtigt.

Der Galvanik-Betrieb bekommt nach den vorliegenden Objektplanungen eine Umfahrung auf dem Betriebsgelände, welche dann für Einsatzfahrzeuge genutzt werden kann. Für den westlichen Bereich des Plangebietes besteht noch kein Konzept für die innere Erschließung.

Stellungnahme vom 10.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Es besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Stellungnahme vom 04.05.2016 zum Behördenunterrichtungstermin wird aufrechterhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese wurden bereits im Zuge der Ausarbeitung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbe- und Industriegebiet Marktoberdorf-West" berücksichtigt.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.04.2016 des Bayerischen Bauernverbandes:

Stellungnahme:

Gerade in der Landwirtschaft werden Nutzflächen zunehmend knapper. Deswegen sollte in der zukünftigen Bebauungsplanung darauf geachtet werden, dass Gewerbeflächen sparsam genutzt werden und auch verdichtete Bauweise bevorzugt angewandt wird.

Um Aussiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben nicht unnötig zu erschweren, sollten in der Bebauungsplanung aus unserer Sicht die Lagerhallen eher an die Grenze zur Landwirtschaft errichtet werden und Sozial- und Büroräume eher in das Gewerbegebiet hineingeplant werden.

Auch scheint uns es noch notwendig darauf hinzuweisen, dass die Grenzziehung in manchen Plänen nicht genau geführt wurde. Für uns ist es wichtig klarzustellen, dass die Grenzziehung zum Gewerbegebiet die Flurgrenzen der Flurnummern 1254, 1253 und 1252 sind. In einer Planzeichnung war hier die Grenzziehung eher verschoben und durch verschiedene Flurnummern durchgezogen. Eine Durchschneidung weiterer Flurnummern lehnen wir ab.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 29.04.2016 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Bereich Forsten: Von der geplanten Änderung und Erweiterung ist voraussichtlich kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (Art. 2 BayWaldG) betroffen. Ob im weiteren Planungsverlauf forstliche Belange, z. B. bei evtl. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, betroffen sein werden, lässt sich aus dem vorliegenden vorläufigen Planungsumgriff nicht entnehmen.

Bereich Landwirtschaft: Es werden keine Einwendungen erhoben.

Stellungnahme vom 31.01.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kaufbeuren, Bereich Forsten:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Bei dem Feldgehölz am östlichen Rand des Änderungsbereichs, das gerodet werden soll, handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (Art. 2 BayWaldG). Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans ist daher kein Wald betroffen.

Bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 2.23 "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" sollten folgende Sätze ergänzt werden: "Bei den mit * gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesicherte Pflanzen zu verwenden." Entsprechend sollte bei folgenden Baumarten ein "*" ergänzt werden:

Spitz-Ahorn* - *Acer platanoides**, Berg-Ahorn* - *Acer pseudoplatanus**, Sand-Birke* - *Betula pendula**, Zitter-Pappel* - *Populus tremula**, Stiel-Eiche* - *Quercus robur**, Winter-Linde* - *Tilia cordata**, Sommer-Linde* - *Tilia platyphyllos**, Hainbuche* - *Carpinus betulus**, Vogel-Kirsche* - *Prunus avium**

Wir empfehlen zudem, die Esche (*Fraxinus excelsior*) aus der Pflanzliste zu streichen. Die Esche wird seit einigen Jahren stark von der Pilzkrankung "Eschentriebsterben" befallen, die insbesondere bei Pflanzungen zu sehr hohen Ausfällen führt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis ergänzt, auf den in der Festsetzung verwiesen wird.

Stellungnahme:

Hinweis: Die in Ziffer 2.25 genannte "Pflanzung 1" ist nicht im Plan enthalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die angesprochene "Pflanzung 1" ist im Plan vom 06.12.2016 enthalten. Da die Darstellung jedoch offenbar nicht klar ersichtlich ist, wird der Plan redaktionell angepasst.

Stellungnahme vom 23.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Kaufbeuren - Landsberg:

Stellungnahme:

Auf der Nordseite des geplanten Gewerbegebietes ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Wir halten es für zwingend notwendig, falls man auf diese Pflanzung nicht doch noch verzichten kann, den gesetzlichen Mindestabstand zur landwirtschaftlichen Nutzung einzuhalten. Denn gerade die Südseite dieses Grundstückes beschattet dann das nebenliegende landwirtschaftliche Grundstück. Auch der nicht bewirtschaftete Kräutersaum kann durchaus Risiken bergen. So können Unkrautsamen, wie beispielsweise das giftige Kreuzkraut, sich dort ansiedeln und dann die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Unkrautsamen versorgen. Aus diesem Grund muss sowohl für die mögliche Pflanzung als auch für den Kräutersaum eine Pflege sichergestellt werden, so dass beispielsweise Hecken und Bäume nicht unbegrenzt wuchern und dann die Nachbargrundstücke überwachsen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Pflanzungen sind erforderlich, um die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild so weit möglich zu minimieren. Die eingrünende Grünfläche weist eine Mindestbreite von 8 m (im Nordwesten) bzw. 6 m (im Nordosten) auf, die Baumpflanzungen sind mit variablen Standorten festgesetzt. Somit kann bei der Umsetzung der jeweiligen Pflanzungen der durch das Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) vorgegebene Grenzabstand von 4 m (für Gehölze über 2 m Höhe) eingehalten werden. Es wird dennoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, in welchem auf die Einhaltung der Abstände hingewiesen wird. Ganz allgemein stehen darüber hinaus jedoch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote grundsätzlich über dem privaten (Abstands-)Recht.

Weiterhin wird in die Begründung ein Hinweis zur entsprechenden Pflege der Eingriffs- und Ausgleichsflächen und bei Bedarf zur Bekämpfung von Kreuzkräutern aufgenommen.

Stellungnahme:

Nördlich des Gewerbegebietes befindet sich in rund 7,5 Metern Abstand zur Grenze ein Strommasten. Sollte das Gewerbegebiet wie geplant eingezäunt werden ist eine Durchfahrt zwischen Zaun und Mast mit landwirtschaftlichem Gerät, beispielsweise Kreiselheuer, nicht mehr möglich.

Um hier eine angemessene Bewirtschaftung sicherzustellen sollte über Lösungen, beispielsweise eine Erdverkabelung, nachgedacht werden. Gerade auf diesen Flächen in der Nachbarschaft ist eine potenzielle Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes geplant. Aus landwirtschaftlicher Sicht bitten wir darum die Planungen so zu gestalten, dass eine Aussiedlung auch zukünftig möglich bleibt. Wir beziehen uns hier auf unsere Stellungnahme vom 12.05.2016, wonach Büros und Aufenthaltsräume eher auf der Südseite und Lagerräume eher auf die Nordseite situiert werden sollten.

Wir bitten Sie o.g. Anregungen in der Planung zur berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen werden nicht erforderlich, da die Leitungen in diesem Bereich – unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren – verlegt werden sollen, wodurch künftig keine Bewirtschaftungsprobleme an dieser Stelle entstehen.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

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

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.05.2016 der LEW Verteilnetz GmbH:

Stellungnahme:

Bestehende 20-kV-Freileitung Y2

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft unsere 20-kV-Freileitung Y2. Der pauschale Schutzbereich der Leitung beträgt beiderseits der Leitungsachse jeweils 8,00 m. Im beigelegten MS-Plan M = 1: 1000 ist die Leitung mit Schutzbereich zeichnerisch dargestellt.

Wir bitten unsere Leitung in die Planunterlagen entsprechend zu übernehmen.

Die 20-kV-Freileitung entspricht baulich den derzeit gültigen DIN VDE-Bestimmungen und weist somit auch die erforderlichen Bodenabstände unter Berücksichtigung des größten Leiterseildurchhanges zum bestehenden Gelände (landwirtschaftliche Fläche) auf. Innerhalb des ausgewiesenen Leitungsschutzbereiches ist eine Unterbauung wie im Bebauungsplan vorgesehen nicht möglich. VDE-Vorschriften beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnahe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist lebensgefährlich.

- Wird außerhalb des Schutzbereiches ein Baukran (auch Autokran) aufgestellt, muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschwingen des Kranseiles in den Schutzbereich unter allen Umständen unterbleibt.
- Bauvorhaben welche an den Leitungsschutzbereich angrenzen, sind uns rechtzeitig zur schriftlichen Stellungnahme zuzuleiten, damit eine Überprüfung der Mindestabstände und eine schriftliche Stellungnahme zu den einzuhaltenden Sicherheitsvorschriften erfolgen kann.
- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUVVorschrift 3 (BGVA3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.

Abbau der 20-kV-Freileitung Y2

Ein Abbau der überkreuzenden 20-kV-Freileitung Y2 ist mit entsprechender Vorlaufzeit möglich. Wir planen die Freileitung im Falle einer Bebauung im Vorfeld durch eine 20-kV-Kabelleitung zu ersetzen. Die Kosten für die baulichen Maßnahmen trägt die LEW Verteilnetz.

Die genannten Beschränkungen und Hinweise sind bis zum Abbau der Leitung einzuhalten. Wir weisen darauf hin, dass erst nach Inbetriebnahme der Ersatzanlagen die bestehende 20-kV-Freileitung abgebaut werden kann und erst danach mit einer uneingeschränkten Bebauung zu rechnen ist. Entsprechende Zeitabschnitte sind deshalb einzuplanen.

Stromversorgung: Die Stromversorgung wird vom regionalen Stromversorger der "VWEW-Energie" wahrgenommen.

Allgemeines: Für unsere Baumaßnahmen ist ein ausführungsfähiges Projekt für den Leitungsabbau und die Kabelneuverlegung notwendig. Bitte beteiligen Sie uns rechtzeitig an den weiteren Planungen sowie an den Vorgaben zur Bebauung.

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit den vorliegenden Bauleitplanungen einverstanden

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 11.05.2016 der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de,
Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2,
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.05.2016 der Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 18.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.05.2016 der Schwaben Netz GmbH:

Stellungnahme:

Die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich ist möglich. Gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erheben wir keinen Einwand.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Stellungnahme vom 20.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 der LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Buchloe:

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 11.05.2016 hat weiterhin ihre Gültigkeit. Der darin beschriebene 20-kV-Leitungsumbau befindet sich derzeit in der Planungsphase.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Marktoberdorf befindet sich in enger Abstimmung mit der LEW Verteilnetz GmbH bezüglich der Verlegung der 20 kV-Freileitung. Diese wird durch eine Erdleitung ersetzt. Die Umsetzung erfolgt im Vorfeld einer möglichen Bauausführung im Bereich des Plangebietes der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33. Im Bebauungsplan ist dies bereits ausgeführt.

2.1.5 Allgemeines zur Planung:

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

Stellungnahme vom 17.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Wir halten es für sinnvoll, dass aus der Pflanzliste für Bäume erster Wuchsordnung die Arten Esche und Zitter-Pappel entfernt werden (Eschentriebsterben bzw. Ausläuferbildung)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anmerkung wird gefolgt, die Arten Esche und Zitter-Pappel werden auf Grund der von der Naturschutzbehörde angesprochenen Punkte aus der Pflanzliste herausgenommen.

Stellungnahme:

Die jeweiligen Punkte zur verbindlichen Beigabe eines Freiflächengestaltungsplans mit den Bauantragsunterlagen sollten zur Klarstellung um den Zusatz "und der Unteren Naturschutzbehörde des LRA OAL vorzulegen" ergänzt werden (Satzung, Punkt 9.2.2.6)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Punkte zum Freiflächengestaltungsplan werden entsprechend der Stellungsname ergänzt.

Stellungnahme vom 27.02.2017 zur Fassung vom 06.12.2016 der Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingereichten Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Füssen-Marktoberdorf zu folgendem Ergebnis gekommen:

Diese Bauleitplanung dient der Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des Bedarfs an gewerblich nutzbaren Flächen sowie der Verlagerung und Erweiterung der auch unserer Kammer zugehörigen Firma C. Hübner GmbH an einen anderen Standort.

Am gegenwärtigen Standort ist die Galvanik auf Grund fehlender Flächen und einem ungünstigen Zuschnitt nicht mehr erweiterungsfähig. Wir begrüßen daher die planerische Absicht der Stadt Marktoberdorf dem Betrieb im Stadtgebiet eine Entwicklungsperspektive zu bieten. Dies sichert Arbeitsplätze und stärkt die Wirtschaftskraft der Stadt Marktoberdorf.

Durch die Umsiedlung können nicht nur die Produktionsabläufe optimiert werden, sondern es gibt Perspektiven für zukünftige Erweiterungen.

Da es sich bei der Galvanik um einen nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Anlage handelt, ist die Ausweisung eines Industriebetriebes korrekt. Mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz, welche auf der schalltechnischen des Büros Sieber vom 20.12.2016 beruhen, besteht Einverständnis.

Im Ergebnis stimmen wir der vorliegenden Planung vollumfänglich zu. Wir geben zu bedenken, dass in der Stadt Marktoberdorf ein erheblicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen für Handwerksbetriebe besteht. Noch verfügbare Flächen im Gewerbegebiet sollten daher vornehmlich diesen Betrieben mit einem handwerkstypischen Flächenzuschnitt zur Verfügung stehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Marktoberdorf hat den Bedarf an gewerblichen Bauflächen erkannt und mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes auf diese Entwicklung reagiert. Im Zuge der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird noch keine Grundstücksaufteilung vorgenommen, so dass die Stadt Marktoberdorf flexibel auf Anfragen von Gewerbetreibenden reagieren kann.

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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

Planungsalternativen: Im Rahmen der Entwurfserstellung erfolgte insbesondere eine Auseinandersetzung mit den landschaftsräumlichen Gegebenheiten des Standortes. Zum einen wurde ein besonderes Augenmerk daraufgelegt, das Gewerbe- und Industriegebiet in die freie Landschaft einzubinden. Gegenüber ursprünglichen Planungsabsichten wurde der Eingrünungsstreifen im Nordosten daher nochmals von 3 m auf mind. 6 m verbreitert. Darüber hinaus wurde die Integration des bestehenden Feldgehölzes im Osten in die Planung geprüft. Da dem Feldgehölz kein allzu

hoher naturschutzfachlicher Wert zukommt (bedingt mehrschichtiger Aufbau, Ablagerungen, Eutrophierung) und dieses die gewerbliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes an dieser Stelle deutlich einschränken würde, wurde letztlich der Weg verfolgt, das bestehende Feldgehölz zu beseitigen sowie etwas weiter nördlich im Übergang zur freien Landschaft ein neues, unter verstärkt naturschutzfachlichen Gesichtspunkten anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln.

3.2.1 Standort-Wahl:

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

3.2.2 Vorentwurfs-Alternativen:

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



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

Planer:



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

Büro Sieber, Lindau (B)