

Stadt Marktoberdorf

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 75 „Kreisbauhof Süd“

Begründung – 19.05.2025

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf

T. +49 8342 4008 0

info@marktoberdorf.de



Stadt Marktoberdorf, 14.7.2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Hell', is written above a horizontal dotted line.

Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Zangmeisterstraße 24

87700 Memmingen

T. +49 8331 96 22 304

info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungsziel	1
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	1
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	1
2.2	Regionalplan (16) Allgäu	2
2.3	Flächennutzungsplan	3
3	Das Plangebiet	4
3.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	4
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Altlasten und Bau- und Bodendenkmale	4
3.3	Erschließung und ÖPNV	5
4	Planung	5
4.1	Gebäudekonzept und Freiraumplanung	5
5	Festsetzungskonzept	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise und Baugrenzen	7
5.4	Dachgestaltung	8
5.5	Photovoltaikanlagen	8
5.6	Weitere örtliche Bauvorschriften	8
6	Grünordnung	8
6.1	Eingrünung	8
6.2	Eingriffsermittlung	9
7	Artenschutz	10
8	Immissionsschutz	10
9	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	12
10	Ver- und Entsorgung	13
11	Flächenbilanzierung	13
12	Anlagen	14

1 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Marktoberdorf hat zur Umsetzung des geplanten neuen Kreisbauhofs Süd die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans beschlossen. Anlass hierfür ist die Zusammenlegung der beiden bestehenden Kreisbauhöfe in Thalhofen und Rosshaupten, welche nach Fertigstellung des Kreisbauhofs Süd nicht mehr weiter betrieben werden. Zielsetzung ist dabei die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Kreisbauhofes mit Nebengebäuden, Erschließungs- und Freiflächen unter Beachtung und Minimierung möglicher Konflikte mit dem Naturraum und der im Umfeld des Planungsgebietes bestehenden Nutzungen (Tierheim, Kiesabbau und Gewerbegebiet).

Da das gegenständliche Plangebiet derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist, soll im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf geändert werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern bildet die Stadt Marktoberdorf ein Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Oberzentrum bildet das ca. 10 km nördlich gelegene Kaufbeuren.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt für die Stadt Marktoberdorf und für das geplante Vorhaben die folgenden Ziele und Grundsätze vor:

G 2.2.5 – Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

Mit Umsetzung des neuen Kreisbauhofes des Landkreises Ostallgäu wird dem Grundsatz der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Funktion des ländlichen Raums als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entsprochen.

G 3.1 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Diesem Grundsatz wird im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen, indem eine Fläche herangezogen wird, die über vorhandene Straßen erschlossen werden kann und die sich vor allem durch ihre Lage in Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und eine im Abbau befindliche Kiesgrube auszeichnet.

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Die Innenentwicklungspotenziale für die Errichtung eines neuen Kreisbauhofes wurden geprüft. Nachdem aufgrund der mit der Nutzung einer Fläche als Bauhof verbundenen Emissionen kein geeigneter Standort im Innenbereich zur Verfügung stand, wurde die gegenständlich gewählte Fläche als die Alternative identifiziert, die dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung am ehesten entspricht.

G u. Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (G)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, [...]“ (Z)

Der gegenständlich überplante Standort ist als angebunden zu definieren und entspricht dem Grundsatz sowie Ziel der Vermeidung von Zersiedelung.

Darüber hinaus trifft das Landesentwicklungsprogramm Bayern in seiner aktuellen Fassung keinerlei Aussagen, von denen die gegenständliche Planung betroffen ist. Die Planung entspricht somit dem Zielen der Landesentwicklungsplanung.

2.2 Regionalplan (16) Allgäu

Gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu liegt das Mittelzentrum Marktoberdorf im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Stadt ist über die Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (B472 und B16) an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

G A I 1 – Allgemeine Ziele und Grundsätze

„Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.“

Dieser Grundsatz entspricht dem bereits im LEP formulierten Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung. Die Neuerrichtung des Kreisbauhofes wird dieser Grundsatzvorgabe gerecht.

G B I 1.2 Landschaftliches Leitbild

„Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.“

Mit Umsetzung der gegenständlichen Planung am angedachten Standort werden ökologisch ausgleichend wirkende Landschaftsteile geschont und eine Fläche herangezogen, die bereits intensiv genutzt wird und von intensiv genutzten Flächen umgeben ist.

Z B V 1.3 Siedlungsstruktur

„Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“

Wie im vorherigen Kapitel ausgeführt, wurden Innentwicklungspotenziale zur Neuerrichtung des Kreisbauhofes geprüft. Es bestehen jedoch keine für den Betrieb geeignete Standorte im Innenbereich, so dass die Entscheidung auf den gegenständlichen Bereich fiel, der den Anforderungen der Zielvorgaben 1.3 des Regionalplans am ehesten entspricht.

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan Allgäu keine weiteren für das gegenständliche Vorhaben relevante Ziele oder Grundsätze. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans Allgäu.

2.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf ist der Geltungsbereich zwischen der B472 im Norden und der OAL 7 / Engratsrieder Straße im Süden derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher soll der Flächennutzungsplan für diese Fläche sowie für das unmittelbar östlich angrenzenden Grundstück FINr. 150 im Parallelverfahren geändert werden. Vorgesehen ist für die gegenständliche Fläche die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) Kreisbauhof und für die östlich angrenzenden Fläche eine Gewerbefläche (G).

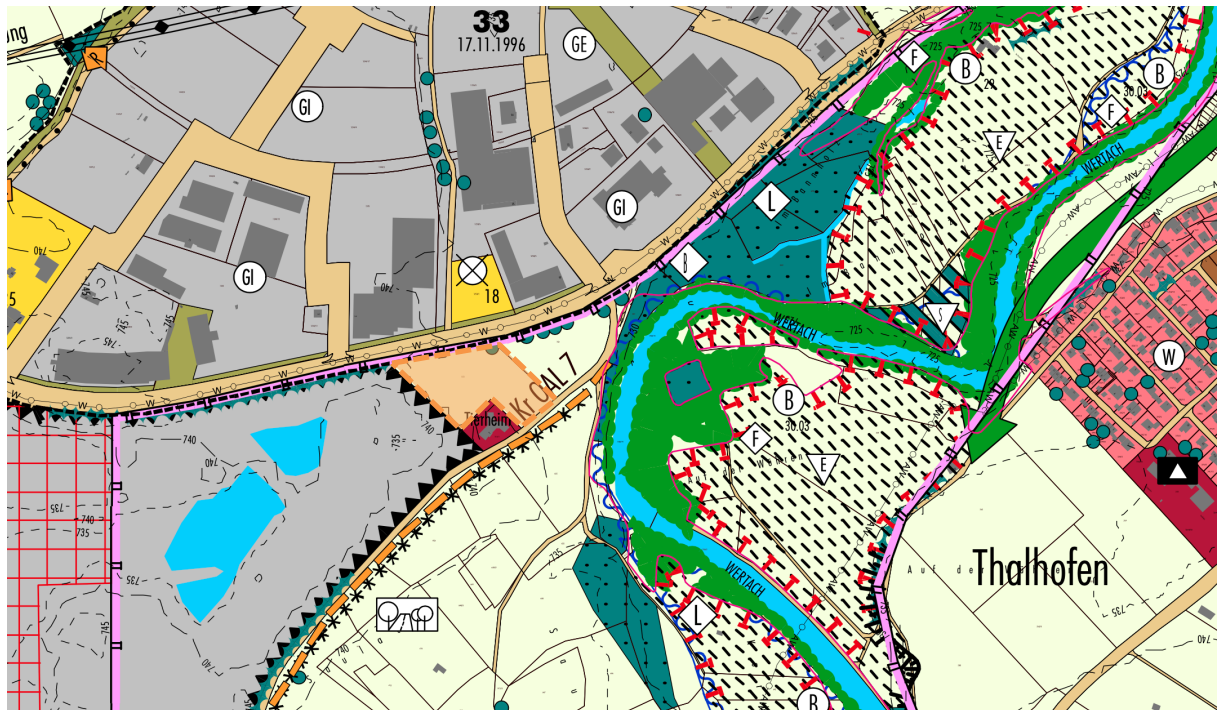


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich Westen der Stadt Marktoberdorf südlich des Gewerbe- und Industriegebiets Marktoberdorf West zwischen der B472 im Norden und der Engratsrieder Straße OAL 7 im Süden. Westlich des Plangebiets grenzt eine Fläche für den Kiesabbau an, im Südwesten befindet sich das Tierheim Marktoberdorf. Das Plangebiet umfasst die FINr. 151, Gemarkung Geisenried und hat eine Größe von ca. 1,33 ha.

3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundwasser, Altlasten und Bau- und Bodendenkmale

Bodenbeschaffenheit und Grundwasser:

Gemäß Baugrundgutachten befindet sich die untersuchte Fläche im Übergangsbereich von würmzeitlichen Schottern zu Talalluvionen. Im Bereich der geplanten Baufläche werden die Böden aus mehr oder weniger schluffigen, sandigen und mit Steinen durchzogenen Schottern gebildet. Nach den Bohraufschlüssen aus dem näheren Umfeld der Untersuchungsfläche weisen die quartären Schotter eine Mächtigkeit von rund 13 bis 15m auf. Der Grundwasserflurabstand kann mit ca. 7m unter GOK geschätzt werden und ist damit für die gegenständliche Planung nicht relevant.

Hang- und Schichtenwasser:

Mit Hangwasser ist aufgrund des flachen Geländeverlaufs nicht zu rechnen. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der gut durchlässigen anstehenden Böden reicht es aus, die unterirdischen Gründungsbauteile gegen Bodenfeuchtigkeit (W1-E) zu schützen; eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Altlasten:

Altlasten oder signifikant schadstoffbelastete Böden wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung nicht aufgeschlossen. Wird während der Baumaßnahme außerhalb der beprobten Bereiche auffälliges Bodenmaterial vorgefunden, ist dieses separat zu lagern, einer entsprechenden Untersuchung zu unterziehen und hinsichtlich der Schadstoffgehalte zu verwerten.

Bau- und Bodendenkmale:

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet. Sollten sich im Laufe der weiteren Planungen Hinweise zu Bodendenkmalen aufzeigen, sind umgehend die zuständigen Fachbehörden zu verständigen.

3.3 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen an das Verkehrswegenetz der Stadt Marktoberdorf angebunden und soll von Süden über die Engratsrieder Straße OAL 7 erschlossen werden. Zwar verkehrt eine Buslinie (51) zwischen Marktoberdorf Bahnhof und Engratsried, eine Haltestelle im Bereich des Plangebiets existiert jedoch nicht. Für die gegenständliche Planung Kreisbauhof, ist davon auszugehen, dass die Mitarbeiter im Wesentlichen außerhalb der regulären Busfahrzeiten mit privaten PKW zum Plangebiet fahren werden – eine Haltestelle wird daher für die gegenständliche Planung derzeit nicht für zwingend erforderlich erachtet. Ggf. kann eine solche in Verbindung mit dem bestehenden Tierheim und den derzeit noch nicht bekannten weiteren Nutzungen auf dem östlich angrenzenden Flurstück nochmals untersucht und beurteilt werden.

Zur geplanten Erschließung von Süden über die Engratsrieder Straße ist hier noch auszuführen, dass die geplante Verlegung der OAL 7 nach Süden bei der Planung berücksichtigt wurde. Wenn diese zur Umsetzung kommt, ist auch die Zufahrt zum Tierheim weiterhin möglich ist – dieses Szenario wurde in der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereiches) redaktionell mit dargestellt.

4 Planung

4.1 Gebäudekonzept und Freiraumplanung

Das Plankonzept des Bebauungsplans fußt auf dem Gebäudekonzept von Dobler Consult und der hierzu entwickelten Freiraumplanung von Wipflerplan:

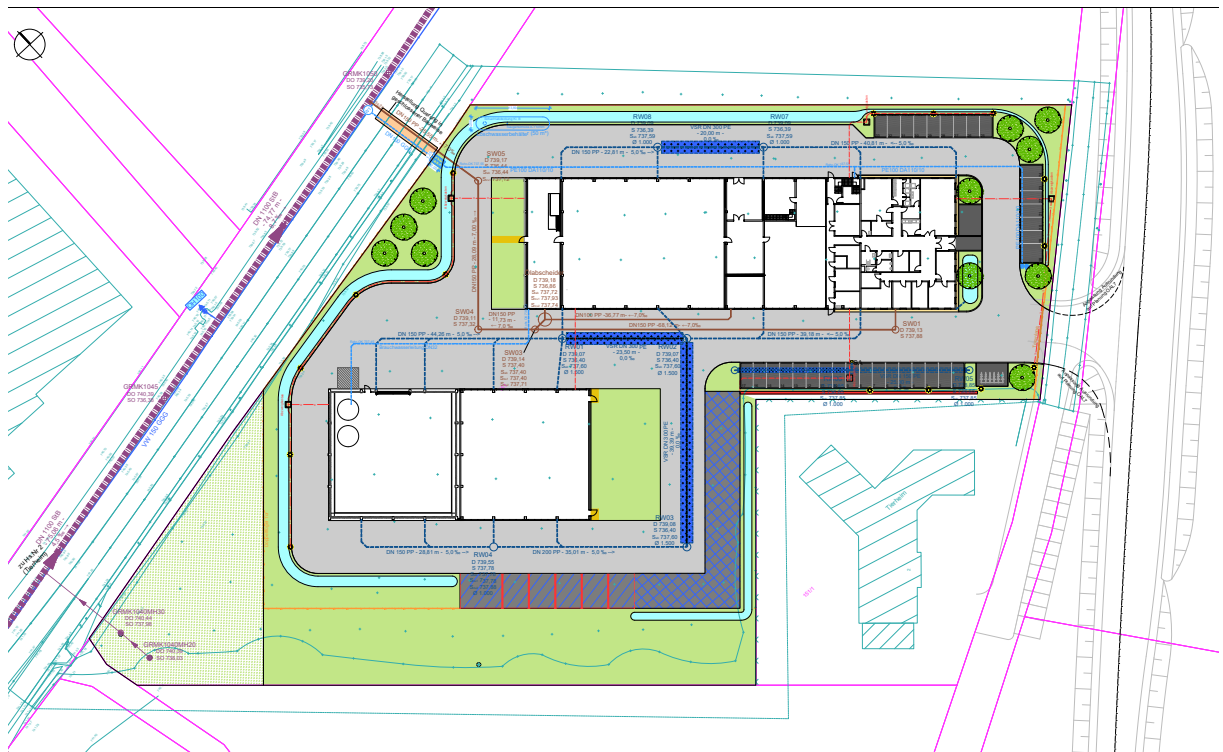


Abbildung 2: Übersichtsplan Architektur- und Freiraumgestaltung Dobler Consult & Wipflerplan GmbH; 01/2022

Der Entwurf sieht zwei langgestreckte Baukörper vor, welche das abgestimmte Raum- und Nutzungskonzept erfassen und baulich umsetzen. Die Zufahrt erfolgt von Südosten über die Engratsrieder Straße OAL 7 und mündet in die Umfahrungsflächen der beiden Baukörper. Stellplätze und Abstellflächen sind im Süden und im Bereich um das bestehende Tierheim vorgesehen, wo diese teilweise eingehaust werden und damit aktiv schalltechnisch wirksam werden (vgl. Kap. 8 Immissionsschutz).

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Es werden die Nutzungen, welche für den Betrieb des Kreisbauhofes mit Verwaltung und Nebenanlagen erforderlich sind, zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Planung vorliegenden Gebäudeentwurfs sowie der Freiraumplanung definiert. Die Festsetzungen sollen daher die Gebäudeplanung so genau wie möglich fassen und dabei noch genügend Spielraum für die konkrete Umsetzung und Ausführungsplanung wahren.

Die zulässige maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK_{max}) im Erdgeschoss orientiert sich am Geländeverlauf und den vorgesehenen maximalen Eingangshöhen. Die zulässige maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) nimmt Bezug auf FOK_{max} und wurde so festgesetzt, dass die notwendigen lichten Hallenhöhen für die Beladung der Fahrzeuge (Kipper) eingehalten werden können.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ orientiert sich am Entwurf der Gebäude- und Freiflächenplanung (s. Ka. 4.1). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der versiegelten Freiflächen (ca. 5.000m² inkl. Stellplätze) größer ist, als der mit Gebäuden und Unterständen / Lagerflächen überplante Bereich (ca. 3.600m²). Um den Freiflächenanteil umsetzen zu können, wurde daher eine GRZ von 0,75 definiert. Die maximale Grundfläche beträgt damit ca. 10.000m², dieser Wert kann gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,80.

Auch die zulässige Geschossflächenzahl orientiert sich am Entwurf der Gebäudeplanung und wurde mit einem Wert von 0,35 festgesetzt. Hierbei wurden die geplanten Gebäude, der anteilige 2-geschossige Bereich sowie der aus immissionstechnischen Gründen erforderliche überdachte Unterstand berücksichtigt.

Rechnerisch ergeben sich somit folgende möglichen Bebauungs- und Versiegelungswerte (vgl. Kap. 11 – Flächenberechnung):

Überbaubare Grundfläche GRZ gem. Planzeichnung: $13.335 \times 0,75 = 10.000\text{m}^2$

Überbaubare Geschossfläche GFZ gem. Planzeichnung: $13.335 \times 0,35 = 4.667\text{m}^2$

Die errechneten maximalen Versiegelungswerte lagen bei der Ermittlung des naturschutzfachlichen Eingriffs (s. Kap. 6.2) zu Grunde. Hier ist aufzuführen, dass der überplanbare Bereich (s. Kap. 5.3) größer gefasst wurde, um planerisch für künftige Entwicklungen des Bauhofs Spielraum zu lassen, die städtebaulichen Kennwerte sich aber nach Abstimmung mit dem Landkreis an der vorliegenden Planung orientieren.

Insgesamt wird die Planung für städtebaulich vertretbar erachtet, die Oberwerte der BauNVO werden eingehalten, die Geschossfläche unterschreitet diesen Kennwert (max. 2,4 bei GE), die maximalen Gebäudehöhen sind mit 14,5 m ab FOK für eine einem Gewerbegebiet ähnliche Nutzung vertretbar und der hohe Versiegelungsgrad der Freiflächen ist durch die intensive Nutzung und erforderliche Durch- und Umfahrbareit der Fahrzeughallen bedingt und auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Hier ist auch auszuführen, dass trotz des hohen Versiegelungsgrades eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen in den Fahrbereichen möglich und vorgesehen ist.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine abweichende Bauweise (a) mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 festgesetzt, Gebäude mit Längen >50 m sollen damit ermöglicht werden. Die beiden Bauräume wurden anhand der vorliegenden Hochbauplanung relativ konkret gesetzt und mit Flächen für Nebengebäude ergänzt. Wie im Kap. 8 ausgeführt,

erfüllen die Nebengebäude teilweise auch die Anforderungen an den erforderlichen (aktiven) Schallschutz gegenüber dem Tierheim mit der dort bestehenden Betriebsleiterwohnung.

5.4 Dachgestaltung

Die zulässige Dachgestaltung orientiert sich an den zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung vorgesehenen Dachformen mit Satteldächern (SD). Darüber hinaus werden Flach- (FD) und Pultdächer (PD) auch als mögliche Dachformen für die Nebengebäude zugelassen.

5.5 Photovoltaikanlagen

Als Maßnahme zur besonderen Berücksichtigung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 5 % mit PV-Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Wenn auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert werden, so können diese von der beanspruchten Fläche auf die Solarmindestfläche angerechnet werden.

5.6 Weitere örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0m ab GOK zulässig. Bei diesen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere zu beachten.

Für die etwaige Situierung von Werbeanlagen gelten die üblichen Vorgaben der Stadt Marktoberdorf, d.h. dass diese nur an der Stätte der Leistung oder an den dafür von der Stadt vorgesehenen Stellen zulässig sind; entlang der B 472 sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Hier ist auszuführen, dass bei der geplanten Nutzungen Kreisbauhof ohnehin voraussichtlich keine Werbeanlagen angebracht werden.

6 Grünordnung

6.1 Eingrünung

Das gegenständliche Plangebiet wird mit einem umlaufenden, nach Norden und Osten hin mindestens 3,5m breiten Grünstreifen eingefasst, der gem. den Vorgaben der Satzung bepflanzt wird. Im Bereich entlang der B 472 sind hierbei etwaige, den Verkehr einschränkende Bepflanzungen ausgeschlossen. Die im Süden des Plangebiets festgesetzte Eingrünung entlang der Engratsrieder Straße darf im gekennzeichneten Bereich bis auf eine maximale Breite von 18m unterbrochen werden, um die erforderliche Zufahrt auf das Grundstück zu schaffen.

Insgesamt ist im Plangebiet die Anpflanzung von mindestens 10 Bäumen gemäß Pflanzliste vorgegeben, die Lage der Bäume ist hier in Abhängigkeit von den geplanten Stellplätzen unter Beachtung der Mindestabstände zu Kabeltrassen variabel.

6.2 Eingriffsermittlung

Die Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage des am 15. Dezember 2021 in Kraft getretenen neuen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern, bei dem keine klassische Flächenberechnung mehr erfolgt, sondern gezielt die Biotop- und Nutzungstypen bestimmt und deren Wertigkeit zugrunde gelegt werden.

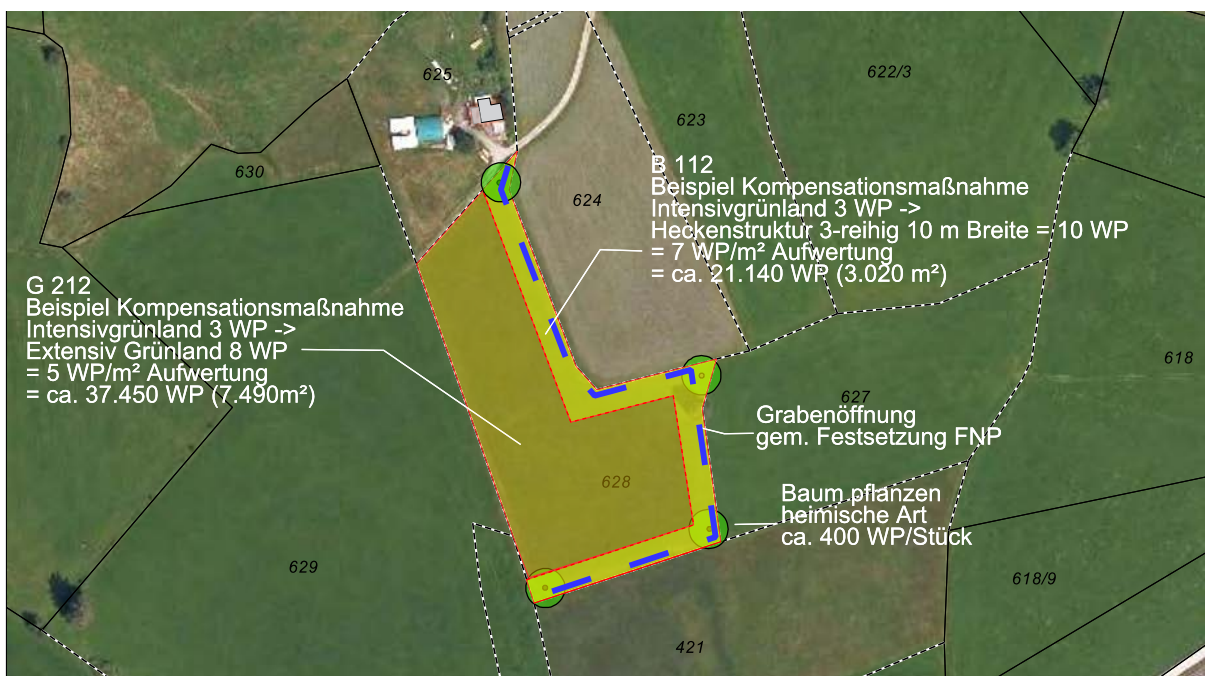
Im gegenständlich überplanten Bereich handelt es sich um Intensivgrünland, das gemäß Biotopwertliste Bayern mit **3 Wertpunkten (WP)** eingestuft wird. Der im nächsten Schritt zu ermittelnde Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich gemäß Leitfaden für Flächen von geringer ökologischer Bedeutung direkt aus der festgesetzten GRZ. Der gegenständliche Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,75 vor. Diese darf bis zu einem maximalen Wert von 0,80 überschritten werden, so dass der maximal mögliche Beeinträchtigungsfaktor 0,80 beträgt:

$13.334 \text{ m}^2 \text{ Baugrundstück} \times 0,80 = 10.667,2 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche}$

Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von $3 \times 10.667,2 = \underline{\underline{32.001,6 \text{ WP}}}$

Der Ausgleichsbedarf kann über bestehende, bzw. geplante Ökokontoflächen des Landkreises abgebucht werden:

A1 auf Flst.Nr. 628 – Gemarkung Ruderatshofen



Die festgesetzte Ausgleichsfläche im benachbarten Gemeindegebiet Ruderatshofen befindet sich im gleichen Naturraum (D 66) wie die gegenständlich überplante Fläche und wurde im Zuge der Planung mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und für geeignet erachtet.

Auf der gegenständlichen Ausgleichsfläche ergeben sich durch die dort geplanten Maßnahmen somit insgesamt ca. 60.200 anrechenbare Wertpunkte (WP). Von diesen können die für das gegenständliche Verfahren erforderlichen **32.002 Wertpunkte** vollständig nachgewiesen und abgebucht werden. Die Festsetzung als Ausgleichsfläche erfolgt somit in der Planzeichnung auf einer Teilfläche der Flst.Nr. 628 – Gemarkung Ruderatshofen (ca. 50%).

7 Artenschutz

Im Zuge der Planung wurden am 02.07.2021 und 21.04.2022 zwei artenschutzrechtliche Begehungen durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind der Begründung als Anlage beigelegt. Hieraus ergeben sich für das Plangebiet folgende Vermeidungsmaßnahmen:

V1

Bauarbeiten oder Rodungen im Bereich der Nadelholzhecke am Tierheim sind nur außerhalb der Brutzeit des Stieglitzes, d.h. im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig oder müssen mit einem Mindestabstand von 5m durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss unmittelbar vor den Bau- oder Rodungsarbeiten ein Fachkundiger (z.B. Biologe) die Hecke auf aktuelle Brutplätze hin überprüfen. Bei negativem Fund können die Arbeiten auch innerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Die Dokumentation ist der uNB zur Genehmigung vorzulegen.

V2

Bauarbeiten im Bereich des Gehölzsaums am westlichen Rand des Projektgebietes sind nur außerhalb der Brutzeit von Haussperlingen, d.h. im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig oder müssen mit einem Mindestabstand von 5m durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss unmittelbar vor den Bauarbeiten ein Fachkundiger (z.B. Biologe) den Bereich auf aktuelle Brutplätze hin überprüfen. Bei negativem Fund können die Arbeiten auch innerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Die Dokumentation ist der uNB zur Genehmigung vorzulegen.

Unter Beachtung der Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Beurteilung können Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung geprüft und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

berücksichtigt. Insbesondere waren schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Dabei werden u.a. die durch Betriebstätigkeiten des Bauhofs zu erwartenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft anhand der TA Lärm prognostiziert bzw. in Verbindung mit den um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten (zur pauschalen Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung) gemäß Abstimmung LRA Ostallgäu schalltechnisch beurteilt. Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt gemäß der vorliegenden Planung in Verbindung mit dem vorgelegten Nutzungskonzept tagsüber sowie für die lauteste Nachtstunde (Winterdienstesatz, z.B. 4-5 Uhr) unter jeweils hoher Auslastung.

Weiterhin sind die Geräuscheinwirkungen aus umliegenden Gewerbe-/Anlagenlärm (insbesondere Tierheim Marktoberdorf) sowie öffentlichen Straßenverkehr auf das geplante Büro-/Verwaltungsgebäude des Bauhofs zu betrachten. Die Beurteilung erfolgt anhand des Orientierungswerts (ORW) tagsüber für "Gewerbegebiete" gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit dem hierzu entsprechenden als oberen Anhaltswert anzusehenden Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV.

Zum o.g. Sachverhalt wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro "hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik" (Bericht-Nr. 21105_bpl_str_gew_gu01_v1 vom 28.01.2022) erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

A) Geräuschauswirkungen des Kreisbauhofs außerhalb vom Bebauungsplangebiet:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch die künftigen Betriebstätigkeiten des Kreisbauhofs unter Berücksichtigung von organisatorisch sowie baulich-konstruktiven Schallschutzmaßnahmen sowohl tagsüber als auch nachts die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowie die Abstimmung mit dem LRA Ostallgäu um 6 dB(A) reduzierten Richtwertanteile jeweils eingehalten bzw. unterschritten werden.

Folgende Schallschutzmaßnahmen werden hierbei u.a. erforderlich (weitere Details, vgl. Bericht-Nr. 21105_bpl_str_gew_gu01_v1 vom 28.01.2022):

- Mit Ausnahme der Anfahrt von Mitarbeitern sowie des Fahrverkehrs im Zuge von Einsätzen (z.B. Winterdienst) ist ein Betrieb auf dem Gelände des Kreisbauhofs innerhalb der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig.
- Die Abfahrt von Lkws (z.B. Winterdienstesatz) aus der Fahrzeughalle muss während des Nachtzeitraumes (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausschließlich über die (nord-)ostseitigen Toranlagen in Richtung Südost zur Ein-/Ausfahrt erfolgen. Eventuelle Lkw-Anfahrten müssen in diesem Zeitraum den gleichen Fahrweg in umgekehrter Richtung nutzen. Die Beschränkung des nächtlichen An- und Abfahrweges für Lkw ist durch organisatorische Maßnahmen (z.B. Betriebsanweisung, Kontrolle durch Personal o.ä.) einzuhalten.

- Entlang der geplanten südwestlichen Parkplatzreihe des Kreisbauhofs ist eine baulich-konstruktive Maßnahme (z.B. Schallschutzwand, Gabione oder vergleichbar) mit einer Mindesthöhe von $H = 2$ m über Bauhofgelände und einer Mindestlänge von $L = 45$ m zu errichten.
- Entlang der vorgesehenen Lagerfläche Südwest des Kreisbauhofs ist eine baulich-konstruktive Maßnahme (z.B. Schallschutzwand, Gabione, überdachte Lagerfläche - „Carport“/Unterstand oder vergleichbar) mit einer Mindesthöhe von $H = 2,5$ m über Bauhofgelände und einer Mindestlänge von $L = 41$ m zu errichten.
- Die genannten baulich-konstruktiven Schallschutzmaßnahmen müssen dabei ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m^2 und ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen sowie beidseitig eine reflexionsmindernde/absorbierende Oberflächengestaltung aufweisen.

B) Geräuscheinwirkungen bestehender Gewerbe-/Anlagenlärm in das Bebauungsplangebiet:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der Einwirkungen aus umliegendem Gewerbe- und Anlagenlärm (insbesondere Tierheim) am innerhalb des Plan-/Baugebiets vorgesehenen Büro-/Verwaltungsgebäudes der im Hinblick auf die (Büro-)Nutzung heranzuziehende gebietsspezifische Orientierungswert (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bzw. Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für ein „Gewerbegebiet (GE)“ von tagsüber 65 dB(A) eingehalten wird.

C) Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm in das Bebauungsplangebiet:

Für das innerhalb des Plan-/Baugebiets geplante Büro-/Verwaltungsgebäude ist an den zum Verkehrslärm zugewandten Fassaden tlw. mit deutlichen Einwirkungen zu rechnen. Dies wird maßgeblich durch Einwirkungen der Engratsrieder Straße (K OAL 7) sowie Bundesstraße B 472 verursacht.

Der im Hinblick auf die (Büro-)Nutzung heranzuziehende gebietsspezifische Orientierungswert (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein „Gewerbegebiet (GE)“ von tagsüber 65 dB(A) wird jedoch bereits eingehalten bzw. unterschritten. Dementsprechend wird damit sowohl der Zielwert zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken gemäß der Empfehlung durch das Umweltbundesamt von tagsüber 65 dB(A) als auch der als oberer Anhaltswert anzusehende Immissionsgrenzwert (IGW) gemäß 16. BImSchV für ein „Gewerbegebiet“ von tagsüber 69 dB(A) jeweils eingehalten.

Für das Büro-/Verwaltungsgebäude (bzw. bei künftigen Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen) sind die Außenbauteile der schützenswerten Räume gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 auszuführen. Damit können u.E. noch gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse erwartet werden.

9 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Als Maßnahmen für den Klimaschutz können folgende Aspekte der Planung ausgeführt werden:

1. Bebauung mit einem neuen, kompakten Baukörper mit günstigem A/V Verhältnis (Gebäudevolumen /Hülle)

2. Photovoltaik min. 5% der Dachfläche
3. Klare funktionale Trennung der beheizten und unbeheizten Bereiche

10 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung

Wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, ist aufgrund der sehr guten Durchlässigkeit der Böden und dem großen Grundwasserflurabstand (ca. 7m) eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück möglich und vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird dabei über Mulden, bzw. Rigolen auf dem Grundstück versickert. Belastetes Niederschlagswasser ist nach entsprechender Vorreinigung in die Entwässerungsanlagen einzuleiten. Aufgrund der Größe der angeschlossenen Flächen >1.000 m² ist eine erlaubnisfreie Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich.

Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über die kommunalen Anschlüsse und Kanäle.

Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgen durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

11 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
maximal überbaubare Grundfläche bei GRZ 0,75	10.000	75
verbleibende Eingrünung	1.944	25
Gesamtes Plangebiet	13.334	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

12 Anlagen

1. Umweltbericht, raumsequenz vom 19.09.2022
2. Artenschutzrechtliche Beurteilung, Dr. Marc Bulte / Juni 2022
3. Baugrundgutachten, Blasy+Mader GmbH vom 09.12.2021
4. Schalltechnische Untersuchung, hils consult vom 28.01.2022
5. Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, Wipflerplan vom 14.01.2022