

Stadt Marktoberdorf

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 75 „Kreisbauhof Süd“

Zusammenfassende Erklärung – 20.05.2025

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 over a horizontal dotted line.

Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Donaustraße 28

87700 Memmingen

T. +49 8331 96 22 305

info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB	1
1.1	Ablauf des Verfahrens	1
2	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	1
2.1	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2
3	Planungsalternativen	4

1 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

In der Zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 75 „Kreisbauhof Süd“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planung nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten so gewählt wurde.

1.1 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	06.05.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	24.02. – 25.03.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	21.02. – 24.03.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	05.08. – 09.09.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	05.08. – 09.09.2022
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. BauGB	14.10. – 28.10.2022
Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. BauGB	14.10. – 28.10.2022
Satzungsbeschluss	19.05.2025

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Planung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter untersucht und entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für den gegenständlichen Bebauungsplan definiert. Verbleibende, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen wurden durch entsprechende naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Grundsätzlich ist hier auszuführen, dass sich Maßnahmen auf verschiedene Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken somit nicht vollständig getrennt voneinander betrachtet werden können:

Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

- Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der bestehenden Betriebsleiterwohnung im Tierheim vor Lärmemissionen vor schädlichen Einwirkungen durch Gewerbelärm

- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle des Kreisbauhofs bei schützenswerten Räumen (Büro / Verwaltung) innerhalb des Neubaus

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (V) im Bereich der Nadelholzhecke östlich des Tierheims sowie entlang des Gehölzsaums entlang des nordwestlichen Randes des Projektgebiets.

Fläche, Geologie und Boden

- Festsetzung einer für die vorgesehene Planung spezifischen maximalen Grundflächenzahl sowie Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen, z.B. im Bereich der Stellplätze
- Umlaufende Eingrünung des Baufeldes sowie Festsetzung von mind. 10 neu zu pflanzenden Bäumen

Wasser und Grundwasser

- Niederschlagswasser ist örtlich mit ggf. erforderlicher Vorreinigung auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie auch in dessen direktem Umfeld nicht vorhanden

Luft und Klima

- Festsetzung einer für die vorgesehene Planung spezifischen maximalen Grundflächenzahl
- Umlaufende Eingrünung des Baufeldes sowie Festsetzung von mind. 10 neu zu pflanzenden Bäumen
- Festsetzung eines Mindestanteils von PV – Anlagen auf den Dachflächen

Landschaft

- Umlaufende Eingrünung des Baufeldes sowie Festsetzung von mind. 10 neu zu pflanzenden Bäumen
- Festsetzung einer für die vorgesehene Planung spezifischen maximalen Gebäudehöhe

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Da sich im Plangebiet sowie auch in dessen direktem Umfeld kein Bau- und Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter befinden, ergab sich zu diesem Schutzgut kein konkreten Vermeidungsmaßnahmen. Etwaig zu Tage tretende Bodendenkmale sind gem. Art. 8 Abs. 1+2 DSchG zu melden.

2.1 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentliche Stellungnahmen zu umweltrelevanten Belangen vorgebracht und entsprechend abgewogen:

- Hinweis zur Vervollständigung der Unterlagen zu den artenschutzrechtlichen Relevanzbegehungen; diese wurden im Wege der Entwurfsauslegung entsprechend ergänzt
- Prüfung, Klarstellung und flächenscharfe Konkretisierung des durch die Planung ausgelösten naturschutzfachlichen Eingriffs; erfolgte im Wege der Entwurfsauslegung und erneuten Beteiligung, in welcher der Umfang der Ausgleichsfläche flächenscharf in die Planung verankert wurde.
- Fachliche Prüfung und Bestätigung der Festsetzungen zum Immissionsschutz mit Hinweis zur Einhaltung der Rechtsgrundlagen und Klarstellung, welche Vorgaben zum Immissionsschutz festgesetzt werden können und welche als Hinweise aufzunehmen sind; dies wurde entsprechend in der Entwurfsplanung berücksichtigt.
- Hinweis, dass im Geltungsbereich keinerlei altlastenverdächtigen Ablagerungen bekannt seien, etwaig anfallender schadstoffbelasteter Boden oder Aushub aber sachgerecht zu entsorgen sei – ein Hinweis hierzu wurde bereits in die Planung übernommen.
- Hinweise zur örtlichen Niederschlagswasserbeseitigung, welche jedoch bei der Planung bereits berücksichtigt und festgesetzt wurden.
- Hinweise und Anregungen zur Beurteilung der Böden im Plangebiet und Hinweis, die die Böden im Wege der Ausführung noch weiter vertieft zu untersuchen und zu bilanzieren; dies wurde an die entsprechenden Planer zur Beachtung weitergeleitet und war nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
- Hinweis und Anregung, bei den Planungen im Plangebiet sowie auch im Bereich der Ausgleichsflächen Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Flächen mit guten Bodenwertkennzahlen zu vermeiden und zu minimieren; dem war zu entgegnen, dass dies der Stadt Marktoberdorf bewusst sei, bei der gegenständlichen Planung jedoch dem Belang der Fortführung und Weiterentwicklung der gewerblichen Flächen im Stadtgebiet an dieser Stelle der Vorrang gegeben wurde.
- Hinweis, wie mit etwaig zu Tage tretenden Bodendenkmalen umzugehen sei; dieser wurde bei der Planung bereits berücksichtigt.

Von der Öffentlichkeit wurden keinerlei Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Allen Belangen aus den Bedenken, Anregungen oder Hinweise der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konnte entweder gefolgt werden, dieser wurden bereits berücksichtigt oder konnten entsprechend abgewogen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine weiteren Umweltbelange. Die vorgebrachten Einwände zur Ausgleichsfläche wurden mit den entsprechenden Fachstellen abschließend geklärt und im Wege einer erneuten Beteiligung abschließend und umfänglich bei der Planung berücksichtigt.

3 Planungsalternativen

Mögliche Alternativen zum Standort wurden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes dargelegt.

Beim Bebauungskonzept selbst zielte der gegenständliche Bebauungsplan auf die Umsetzung eines konkreten Architekturkonzeptes ab, in welchem die Abläufe und der Raum und Flächenbedarf des Kreisbauhofes mit Freiflächen intensiv untersucht und entsprechend „zoniert“ wurden, sodass z.B. die Lagerhalle im Norden in Richtung B 472, die Gebäudeteile mit Aufenthaltsbereichen entsprechend nach Süden situiert wurden. Weitere Unterstellbereiche wurden so gesetzt, dass diese zugleich immissionstechnisch wirksam für die Betriebsleiterwohnung bei Tierheim sind.

Weitere Planungsalternativen ergaben sich somit nicht.