



Bebauungsplan Nr. 88

„Sonstiges Sondergebiet

Ver- und Entsorgung / Bauhof“

Landkreis Ostallgäu

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1

86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0

Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de

info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf

DATUM

19.05.2025

redaktionell ergänzt am

xx.yy.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Planungsziel und Zweck	5
2	Geltungsbereich	5
3	Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Frühzeitigen Beteiligung	5
4	Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der öffentlichen Auslegung / Beteiligung	5
5	Übergeordnete Planungsvorgaben – Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	6
5.2	Regionalplan (RP) der Region Allgäu	6
5.3	Flächennutzungsplanung	6
6	Lage und Bestandssituation	7
6.1	Lage und Topografie	7
6.2	Geologie und Boden	8
6.3	Oberirdische Gewässer und Grundwasser	9
6.4	Realnutzung und Grünstrukturen	11
6.5	Realnutzung und Grünstrukturen	13
6.6	Denkmalschutz	13
6.7	Erschließung	14
6.8	Vorbelastungen	14
6.9	Planungsrecht	14
7	Umweltbericht	15
7.1	Einleitung	15
7.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	15
7.3	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	15
7.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	15
7.5	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	17
7.5.1	Schutzgut: Boden und Fläche	17
7.5.2	Schutzgut: Wasser	18
7.5.3	Schutzgut: Klima/Lufthygiene	19
7.5.4	Schutzgut: Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt	20
7.5.5	Schutzgut: Mensch (Erholung)	22
7.5.6	Schutzgut: Mensch (Immissionsschutz)	22
7.5.7	Schutzgut: Landschaft	23

7.5.8	Schutzgut: Kultur- und Sachgüter	24
7.5.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
7.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
7.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben	25
7.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	25
7.9	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	25
7.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	25
7.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	25
7.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	26
7.13	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	26
7.14	Eingesetzte Techniken und Stoffe	26
7.15	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	27
7.15.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	27
7.15.2	Ausgleichsflächenbedarf	28
7.15.3	Zuordnung Ausgleichsflächenbedarf	29
7.16	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
7.17	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
7.17.1	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	31
7.18	Zusammenfassung	31
7.19	Referenzliste der Quellen	33
8	Planungskonzept	34
8.1	Städtebauliches Konzept	34
8.2	Grünordnerisches Konzept	34
8.3	Verkehrskonzept	34
9	Begründung der textlichen Festsetzungen	34
9.1	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“	34
9.2	Maß der baulichen Nutzung	34
9.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	35
9.4	Gebäudebestand und Besitzstandswahrung	35
9.5	Stellplätze	35
9.6	Bauliche Gestaltung	36
9.7	Einfriedungen	36
9.8	Außenbeleuchtung	36
9.9	Geländeänderungen	36

9.10	Grünordnung	36
9.11	Niederschlagwasserbeseitigung	38
9.12	Versorgungsleitungen	38
10	Flächenbilanz	38
11	Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung	38
12	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	39

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	6
Abb. 2	Auszug aus dem Lufbild / DOP, Stand: 2024	7
Abb. 3	Geologische Karte Bayern (dGK25)	8
Abb. 4	Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000)	8
Abb. 5	Schutzgut Wasser	9
Abb. 6	Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....	10
Abb. 7	Übersichtsplan Nutzungen, Stand: 2017	11
Abb. 8	Gebietseingrünung im Süden	12
Abb. 9	Gebietseingrünung im Nordosten	12
Abb. 10	Fang- und Durchlaufbecken der Kläranlage	12
Abb. 11	Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost“, ohne Maßstab	14
Abb. 12	ABSP, Ausschnitt Themenkarte „Feuchtgebiete“	17
Abb. 13	Bezugspunkt Firsthöhe in Hanggelände.....	35
Abb. 14	Bezugspunkt Firsthöhe in weitgehend ebenem Gelände	35

Anlagen

Anlage 1: Themenkarte „Eingriffsermittlung Bestand“

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dazu, die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Nutzungen der Ver- und Entsorgung (Wasserwerk der Stadt Marktoberdorf, Notstromanlage der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke, Kläranlage der Stadt Marktoberdorf, Abfallentsorgungszentrum (Wertstoffhof) des Landkreises Ostallgäu) sowie des Bauhofs der Stadt Marktoberdorf und mit den jeweils zugehörigen Anlagen und Einrichtungen bauleitplanerisch zu sichern sowie zukünftig erforderliche Erweiterungen zu ermöglichen.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, die Belange der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), der Daseinsfürsorge und des Gemeinwohls zu befriedigen, zu erhalten und zu stärken. Ferner sollen die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 65.465 m² und wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ festgesetzt. In bestimmten Randbereichen (ca. 6.465 m²) wird das Sondergebiet mit der Festsetzung „Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch Grünland (Fl.-Nrn. 2584, 2590 (TF) und 2708)
- im Westen durch den Schmelzbach (auf den Fl.-Nrn. 2709/1, 2713, 2711 und 2614) sowie einen Graben (Fl.-Nr. 2598),
- im Süden durch Grünland (Fl.-Nrn. 2525/1 und 2525/4) sowie
- im Osten durch die Schwabenstraße (Fl.-Nr. 2531/2)

begrenzt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

3 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

Änderung

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG / BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

Änderung

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“ verwiesen.

5.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“ verwiesen.

5.3 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Marktoberdorf überwiegend als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit den vier Zweckbestimmungen „Bauhof“ (als Einschrieb), „Wertstoffhof“, „Kläranlage“ und „Transformatorstation“ (jeweils als Symbol) dargestellt. Im nördlichen Abschnitt sind zwei kleinere Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Als ökologisch wertvolle Landschaftselemente dargestellt sind: im südlichen und südöstlichen Randbereich eine bestehende „Hecke“, im westlichen Randbereich ein „gewässerbegleitendes Gehölz“ und innerhalb des Änderungsbereiches mehrere Einzelbäume bzw. Baumgruppen.

Von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ abgewichen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen eines „Parallelverfahrens“ geändert. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung weicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab (vgl. nachstehende Abb. 1).

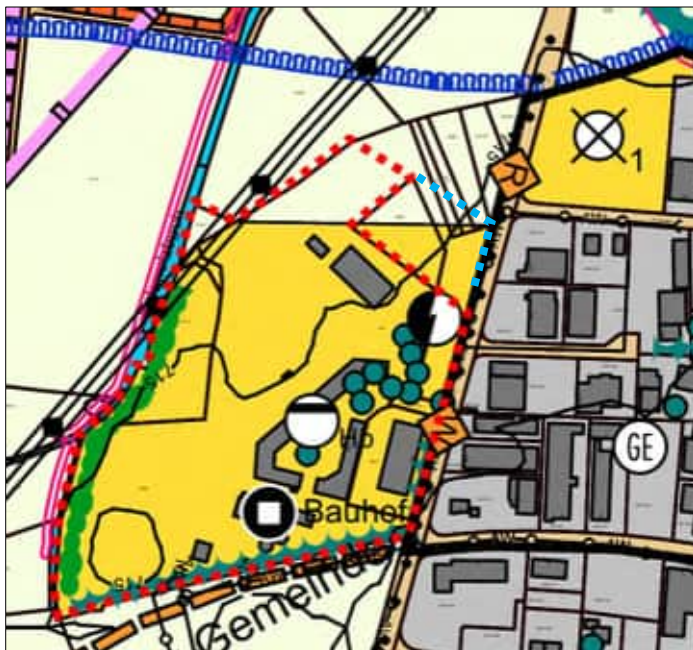


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
rote Punktklinie: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88
rote und blaue Punktklinie: Änderungsbereich Flächennutzungsplan

6 LAGE UND BESTANDSSITUATION

6.1 Lage und Topografie



Abb. 2 Auszug aus dem Luftbild / DOP, Stand: 2024
rot: Lage Geltungsbereich; Plangrundlage: © BayernAtlas / Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen, gewerblich geprägten Bereich von Marktoberdorf, westlich angrenzend an die Schwabenstraße, östlich angrenzend an den Schmelzbach und weist eine Größe von ca. 6,5 ha auf.

Das Gelände fällt von Osten (Schwabenstraße) nach Westen (Schmelzbach) um bis zu 7 Höhenmeter und von Süden nach Norden um bis zu 3 Höhenmeter ab¹ (BayernAtlas-Plus, Online-Abfrage Februar 2025).

● 720 m üNN	● 713 m üNN
● 718 m üNN	● 713 m üNN
● 716 m üNN	
● 714 m üNN	

¹ BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>, Thema „Vermessung und Umwelt“, Auswahl „Höheninformationen“, Datenabruf 02/2025

6.2 Geologie und Boden



Abb. 3 Geologische Karte Bayern (dGK25)
rot: Geltungsbereich; ohne Maßstab;

Der östliche, höher gelegene Abschnitt befindet sich im Bereich der spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig): Der westliche, tiefer gelegene Abschnitt befindet innerhalb der geologischen Einheit der Flussschotter (Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig).

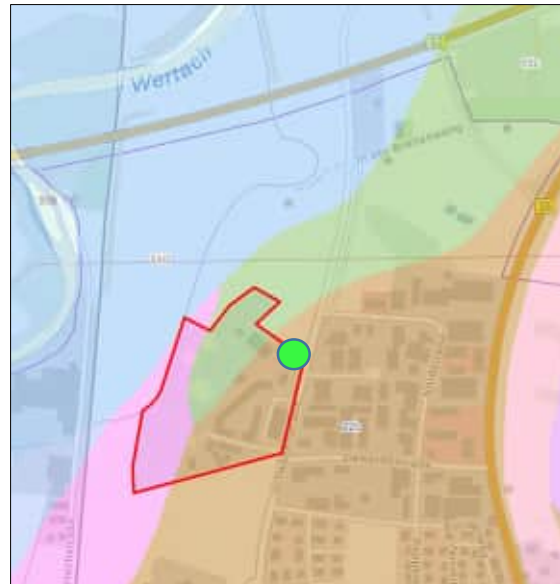


Abb. 4 Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000)
rot: Geltungsbereich; ohne Maßstab;
grüner Punkt: Bodenschätzung LMo-b3 38/35
Bereich Baugrundgutachten

Ursprünglich vorhandene Bodentypen

Braun: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) = Legendeinheit 22b

Grün: Fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoor-gley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsedi-ment); im Untergrund carbonathaltig = Legendeinheit 65c

Rosa: Fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) = Legendeinheit 19a

Aufgrund der bestehenden Nutzungen sind die Flächen im Planungsgebiet weitestgehend aus der Bodenschätzung ausgenommen. Lediglich eine kleine unbebaute Grünlandfläche ist in der Bodenschätzung noch als LMo - b3 38/35 (Lehm/Moorboden geringer Ertragsfähigkeit) klassifiziert, ebenso die nach Norden anschließende Grünlandfläche.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Baugrunduntersuchung:

Für den Gesamtgeltungsbereich liegt kein Baugrundgutachten vor. Für zwei Einzelbauvorhaben im Nordosten des Geltungsbereiches wurde jeweils eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Folgende Erkenntnisse liegen vor:

Baugrundgutachten für Neubau Maschinenhalle²: Unter dem Mutterboden steht eine 0,3 bis 1,8 m mächtige Kies-schicht an, welche aufgrund ihrer z.T. geringen Mächtigkeit und ihrer z.T. schlammkornreichen Ausbildung gering tragfähig ist. Darunter liegen bis zur Endteufe von ca. 1,8 m bis ca. 2,2 m unter GOK Moräneablagerungen, welche aufgrund ihres Feinkornanteils als Schluff-Ton-Gemische bezeichnet werden können. Aufgrund ihrer Bindigkeit sind die Moränenablagerungen in diesem Bereich nur gering tragfähig und weisen eine schwache bis sehr schwache Was-serdurchlässigkeit auf. In einer Tiefe von ca. 1,5 m wurde Schichtenwasser aufgeschlossen.

Für den etwas höher gelegenen Hangbereich zur Schwabenstraße hin liegt ein Geotechnischer Bericht³ für ein nicht weiterverfolgtes Projekt vor. Hier wurde ebenfalls Schichtenwasser in einer Tiefe von 0,9 m bis 2,1 m unter GOK fest-gestellt. Weiterhin wurde ein dominierender, hoher Feinkornanteil im anstehenden Untergrund festgestellt, welcher für eine ausschließliche Versickerung nicht geeignet ist. Auch wurden anthropogene Auffüllungen festgestellt. Aus diesen beiden Gründen wurde von einer Versickerung des Niederschlagswassers in diesem Bereich abgeraten.

6.3 Oberirdische Gewässer und Grundwasser

Oberflächengewässer



Abb 5 Schutzgut Wasser

rot: Lage Geltungsbereich

blaukariert: festgesetztes Überschwemmungsgebiet, hellblau: HQ extrem,

braun: wassersensibler Bereich; Plangrundlage: © BayernAtlas / Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich fließt der Schmelzbach, ein Gewässer 3. Ordnung (Gewässerkennzahl 126392) und südwestlich angrenzend ein Entwässerungsgraben, der in den Schmelzbach fließt. Der Schmelzbach

² Kling Consult GmbH: Baugrundgutachten, Neubau Maschinenhalle, Projekt-Nr. 6748-202-KCK, Stand: 25. November 2024

³ fm geotechnik: Geotechnischer Bericht, Stadt Marktoberdorf - Neubau eines Obdachlosenheimes in Containerbauweise, Schwabenstraße Marktoberdorf, Projekt-Nr. A2202019; Stand: 20.05.2022

mündet ca. 570 m nördlich des Geltungsbereiches, nördlich der Bundesstraße B12 in die Wertach. Für den Schmelzbach liegt keine Gewässerstrukturkartierung vor.

Rechtsvorschriften

Der Geltungsbereich liegt östlich angrenzend an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Schmelzbaches⁴, wobei die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} im Nordwesten geringfügig in den Geltungsbereich hineinragt.

Wild abfließendes Wasser

Gemäß der Hinweiskarte⁵ „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ sind im Geltungsbereich Aufstaubereiche und potenzielle Fließwege bei Starkregen verzeichnet.

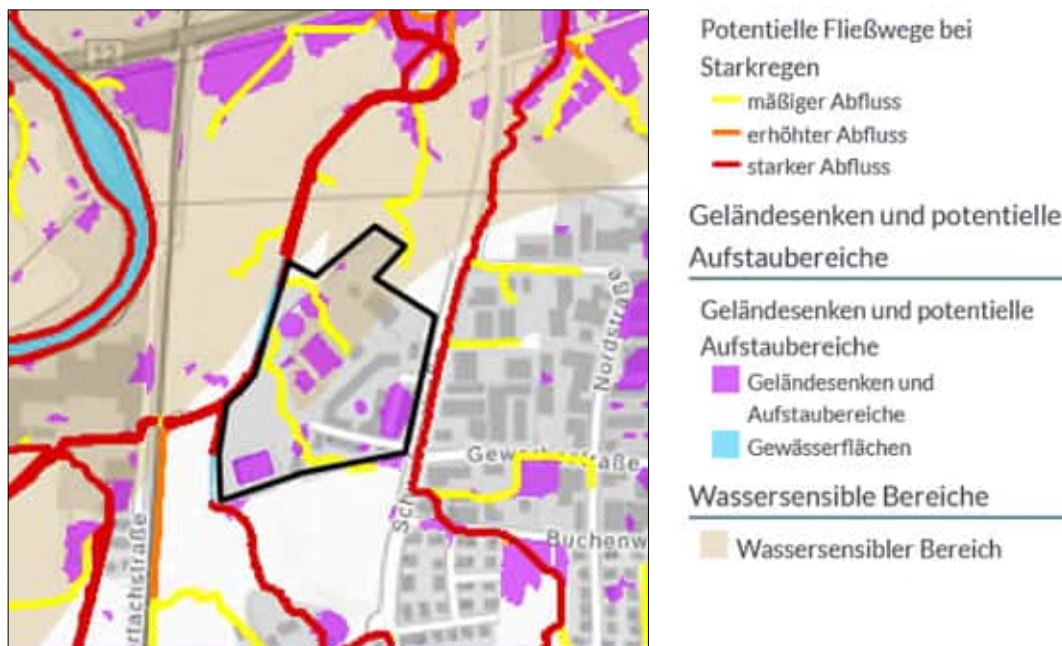


Abb. 6 Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut
schwarz: Lage Geltungsbereich, © Bayer. Landesamt für Umwelt; ohne Maßstab

Grundwasser

Gemäß der Hinweiskarte⁶ „Hohe Grundwasserstände“ befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffenen Gebietes“. Im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. Ein Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereiches (Auen und Niedermoore). Ferner liegt der Geltungsbereich in einem großräumigen Einzugsgebiet der Wasserversorgung⁷. Rund 80 m nördlich des Geltungsbereiches liegt die südliche Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Kaufbeuren PW 2.

⁴ BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>, Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: 02/2025

⁵ LfU, https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm

⁶ LfU, https://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Datenabruf 02/2025

⁷ BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>, Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Wasser“, Datenabruf: 02/2025

6.4 Realnutzung und Grünstrukturen

Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut mit kommunalen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung und Dienstleistung. So befinden sich der Bauhof, das Wasserwerk und die Kläranlage der Stadt Marktoberdorf innerhalb des Plangebietes, ferner das vom Landkreis Ostallgäu betriebene Abfallentsorgungszentrum (Wertstoffhof) und die Notstromanlage der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke mit allen für diese Nutzungen erforderlichen Einrichtungen und Anlagen, Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen.

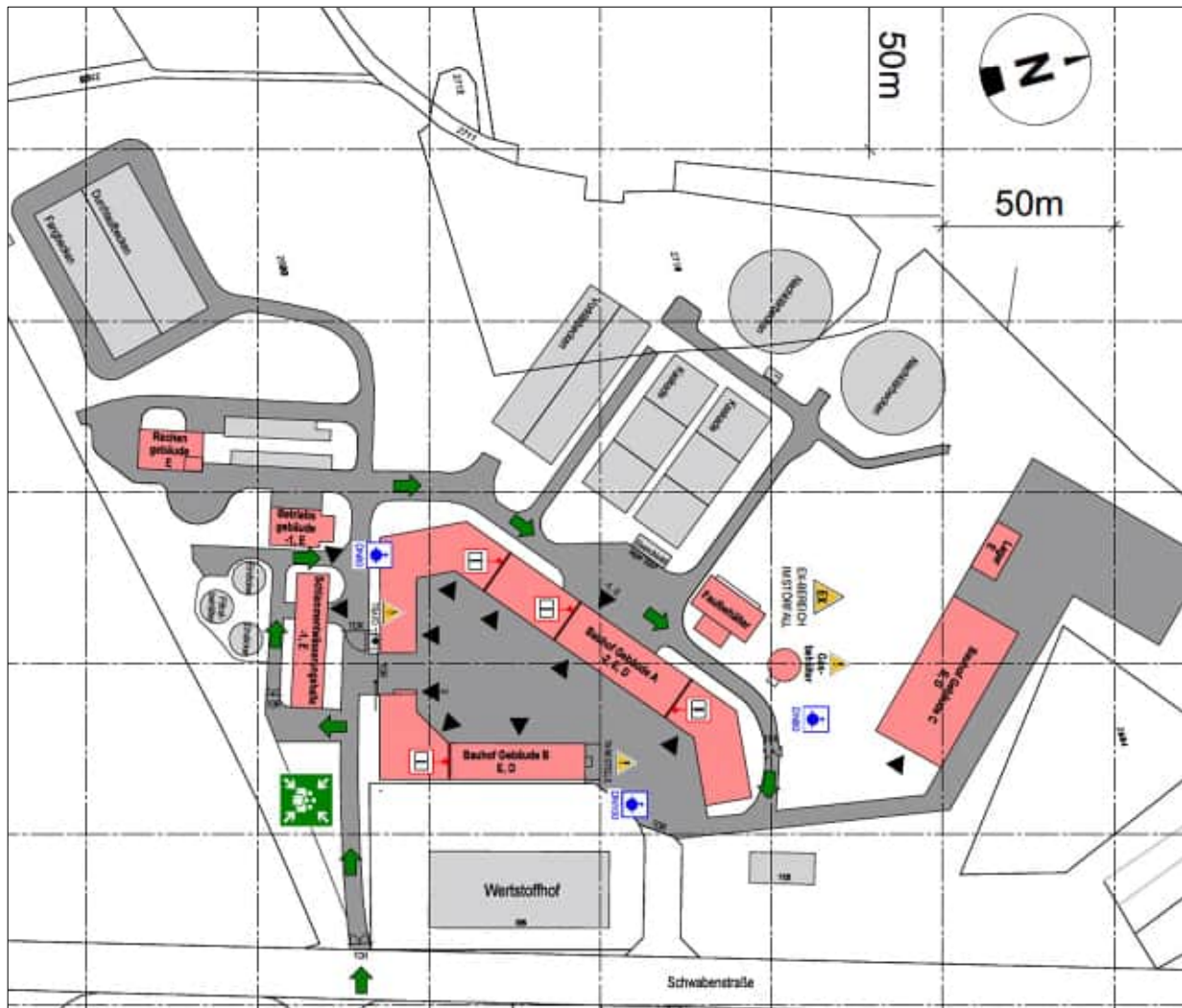


Abb. 7 Übersichtsplan Nutzungen, Stand: 2017
© Stadt Marktoberdorf, ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches sind entlang der südlichen und westlichen Grenze prägende, überwiegend von Fichten dominierte Gehölzbestände vorhanden. Entlang der nördlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen dominieren Laubbäume und -gehölze die Anlagen- bzw. Ortsrandeingrünung. Innerhalb des Gebietes selbst sind aufgrund der intensiven Nutzungen keine prägenden Gehölzbestände vorhanden.

Im Bereich der Kläranlage sind zwei größere Freiflächen vorhanden, die als Vorbehaltsflächen für zukünftig erforderliche und bereits zum jetzigen Zeitpunkt absehbare Erweiterungen der Kläranlage dienen. Diese sind als Wiesen ausgeprägt und werden extensiv gepflegt.

Im Anschluss an die westliche Gebietseingrünung schließen Bracheflächen unterschiedlicher Breite an.



Abb. 8 Gebietseingrünung im Süden



Abb. 9 Gebietseingrünung im Nordosten



Abb. 10 Fang- und Durchlaufbecken der Kläranlage

im Hintergrund extensiv gepflegtes Grünland und Gebietseingrünung West

Im Norden und Süden grenzen an den Geltungsbereich Grünlandflächen an, im Westen der Schmelzbach und ein Graben, darüber hinaus ebenfalls Grünlandflächen. Im Osten angrenzend verläuft die Schwabenstraße.

Rechtsvorschriften

Gemäß Bayernatlas⁸ befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes, wie Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Natura-2000-Gebiete, Naturparke innerhalb des Geltungsbereiches und räumlich-funktionalen Umgriff.

Der gewässerbegleitende Saum des Schmelzbaches, welcher außerhalb des Geltungsbereiches verläuft, ist durch die Flachland-Biotopkartierung als Biotop kartiert: Biotopnummer 8229-0032-001 - Gewässerbegleitender Saum am Schmelzbach, Gewässer-Begleitgehölze linear (85 %), Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (14 %), Verlandungsvegetation an nicht geschützten Stillgewässern (1 %).

In den Geltungsbereich ragt im Westen der nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG geschützte Gewässerrandstreifen des Schmelzbaches.

6.5 Realnutzung und Grünstrukturen

Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut, und zwar mit kommunalen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung. So befinden sich der Bauhof, das Wasserwerk und die Kläranlage der Stadt Marktoberdorf innerhalb des Plangebietes, ferner das vom Landkreis Ostallgäu betriebene Abfallentsorgungszentrum (Wertstoffhof) und die Notstraomanlage der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke mit allen für diese Nutzungen erforderlichen Einrichtungen und Anlagen, Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind entlang der südlichen und westlichen Grenze markante und prägende, von Fichten dominierte Gehölzbestände vorhanden. Entlang der nördlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen dominieren Laubbäume und -gehölze die Anlagen- bzw. Ortsrandeingrünung. Bedingt durch die intensiven Nutzungen sind im Inneren des Gebietes keine prägenden Gehölzbestände vorhanden. Auf dem Kläranlagengelände befinden sich noch zwei größere Freiflächen, bei denen es sich um Vorbehaltsflächen für Erweiterungsmaßnahmen handelt und die als Wiesen extensiv gepflegt werden. Entlang der westlichen Gehölzeingrünung sind Brachflächen unterschiedlicher Breite vorhanden.

Im Norden und Süden grenzen an den Geltungsbereich Grünlandflächen an, im Westen der Schmelzbach und ein Graben, darüber hinaus ebenfalls Grünlandflächen, im Osten angrenzend verläuft die Schwabenstraße.

Rechtsvorschriften

Gemäß Bayernatlas⁹ befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes, wie Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Natura-2000-Gebiete, Naturparke innerhalb des Geltungsbereiches und räumlich-funktionalen Umgriff.

Bei dem im Westen angrenzenden Gehölzsaum des Schmelzbaches handelt es sich um ein durch die Biotopkartierung Bayern kartiertes Biotop: Biotopnummer 8229-0032 - Gewässerbegleitender Saum am Schmelzbach, Gewässer-Begleitgehölze, linear (85 %), Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (14 %), Verlandungsvegetation an nicht geschützten Stillgewässern (1 %).

In den Geltungsbereich ragt im Westen der nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG geschützte Gewässerrandstreifen des Schmelzbaches.

6.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage 02/2025) keine Boden- und/oder Baudenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich ca. 190 m nördlich. Hierbei handelt es sich um die

⁸ BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>, Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Wasser“, Datenabruf: 02/2025

⁹ BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>, Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Wasser“, Datenabruf: 02/2025

Denkmalnummer D-7-8129-0111 „Burgstall des hohen und späten Mittelalters“, Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

6.7 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über die Schwabenstraße, welche über die Gewerbestraße an die Bundesstraße B 16 anbindet. Bei der Schwabenstraße handelt es sich um eine innerörtliche Straße mit Tempo 50 km/h. Die Schwabenstraße führt in Richtung Norden zum Stadtteil Ebenhofen, in Richtung Süden in das Zentrum von Marktoberdorf.

6.8 Vorbelastungen

Von Seiten der Stadt Marktoberdorf sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden. Ebenfalls sind keine Hinweise auf eine potenzielle Kampfmittelbelastung bekannt.

Geräuschbelastungen bestehen durch die Betriebsabläufe innerhalb des Geltungsbereiches, Verkehrslärm durch den Ziel- und Quellverkehr auf der Schwabenstraße sowie durch Betriebsabläufe im östlich angrenzenden „Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost“.

6.9 Planungsrecht

Geltungsbereich

Es liegt für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan vor. Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Umgebung

Östlich an das Plangebiet angrenzend besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Marktoberdorf Nord“ aus dem Jahr 2013. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer zulässigen Anzahl von drei Vollgeschossen sowie einer zulässigen Gesamthöhe der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen von 12 m fest.

Nördlich, westlich und südlich schließt Außenbereich (§ 35 BauGB) an das Plangebiet an.



Abb. 11 Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost“, ohne Maßstab

7 UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

7.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Es ist planerisches Ziel der Stadt Marktoberdorf, den Standort für die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, an dem das Wasserwerk und die Notstromanlage der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke, die Kläranlage der Stadt Marktoberdorf und das vom Landkreis Ostallgäu betriebene Abfallentsorgungszentrum sowie der Städtische Bauhof gebündelt sind, zu erhalten, bauleitplanerisch zu sichern und zukünftig erforderliche Erweiterungen zu ermöglichen.

Da die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderung wird im sog. „Parallelverfahren“ zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

7.3 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen, gewerblich geprägten Bereich von Marktoberdorf, zwischen der Schwabenstraße im Osten und dem Schmelzbach im Westen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich unterschiedliche Kommunale Infrastruktureinrichtungen. Diese sind: Bauhof, Kläranlage und Wasserwerk der Stadt Marktoberdorf, das vom Landkreis Ostallgäu betriebene Abfallentsorgungszentrum (Wertstoffhof) sowie die Notstromanlage der Vereinigten Wertach Elektrizitätswerke (VWEW).

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 65.465 m² auf. Dieser wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ festgesetzt. In bestimmten Randbereichen (ca. 6.465 m²) wird das Sondergebiet mit der Festsetzung „Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten u.a. im Wesentlichen die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes, die Art und das Maß der Nutzung, die Festlegung der Baugrenzen sowie Vorgaben zur Grünordnung. Bezüglich detaillierter Erläuterungen zu den getroffenen Festsetzungen wird auf die Kapitel 8 „Planungskonzept“ und Kapitel 9 „Begründung der textlichen Festsetzungen“ verwiesen.

7.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Als Grundlagen für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden u. a. die allgemeinen Gesetze (z.B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, Klimaschutzgesetz, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Baugesetzbuch

Das BauGB strebt nach § 1 Abs. 5 BauGB folgende Ziele an:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;
- Sozialgerechte Bodennutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung;

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

Diese Vorgaben werden bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt, da ganz überwiegend eine bauleitplanerische Sicherung bestehender Nutzungen erfolgt und untergeordnet zukünftig erforderliche Erweiterungen dieser Nutzungen ermöglicht werden.

Klimaschutzgesetz

Gemäß dem Klimaschutzgesetz haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Städte und Stadtverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Landesentwicklungsplan Bayern/Regionalplan Allgäu/Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Bezüglich der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung wird auf die Ziffer „Ziele der Raumordnung“ in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im „Parallelverfahren“ durchgeführt wird, verwiesen.

Von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (hier Darstellung: Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit den drei Zweckbestimmungen „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“) wird durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ abgewichen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen eines „Parallelverfahrens“ geändert.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu (Stand 2005):

Der Geltungsbereich liegt innerhalb bzw. am äußersten Rand des Schwerpunktgebietes J 2 „Wertachtal und Wertachleiten“ nach ABSP.

Für das Schwerpunktgebiet und in den Themenkarten sind mehrere Optimierungsziele für den Talraum der Wertach formuliert, welche nachfolgend beispielartig anhand der Themenkarte „Feuchtgebiete“ dargestellt werden:

Entwicklung einer breiten offenen Wiesenlandschaft mit zusammenhängenden großflächigen Retentionsräumen mit extensiver Grünlandnutzung, Vergrößerung und Vernetzung von Feuchtgebietsresten sowie Schaffung von Abschnitten mit auwaldartigen Gehölzsäumen zur Vernetzung kleinflächiger Auwaldreste;



Abb. 12 ABSP, Ausschnitt Themenkarte „Feuchtgebiete“
roter Punkt: Geltungsbereich

Aufgrund der Bestandssituation und bestehenden bzw. geplanten Nutzungszwecks innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die formulierten Ziele nicht relevant und umsetzbar.

7.5 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt

Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit. Bei der nachstehenden Bewertung sind die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung mitberücksichtigt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen bezieht sich ausschließlich auf die Neu-Inanspruchnahme von Flächen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die beiden extensiv gepflegten Wiesen im Bereich der Kläranlage und die Bracheflächen entlang der westlichen Gehölzeingrünung. Diese Flächen weisen eine Größe von ca. 1,34 ha auf.

Ein Großteil des Geltungsbereiches (ca. 4,55 ha von insgesamt 6,55 ha) ist bereits bebaut und durch die bestehenden intensiven Nutzungen geprägt. Die faktische GRZ unter Einbeziehung der Grün(rest)flächen und der bestehenden randlichen Gebietseingrünung liegt in diesem Bereich bereits bei 0,73. Sowohl aus betriebstechnischen / organisatorischen Gründen als auch aufgrund der Geländetopografie ist hier eine Erhöhung der Grundflächenzahl nicht mehr in einem nennenswerten Umfang möglich. Bei den Grünrestflächen handelt es sich entweder um Böschungen zur Terrassierung des Geländes oder um erforderliche Abstandsflächen zwischen den baulichen und technischen Anlagen.

7.5.1 Schutzgut: Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Geologie

Östlicher, höher gelegener Abschnitt: spätwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig);

Westlicher, tiefer gelegener Abschnitt: Flussschotter (Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig).

Boden

Der Geltungsbereich ist weitestgehend überbaut. Es besteht somit eine erhebliche Überformung der ursprünglich vorhandenen Böden. Bezüglich der ursprünglich vorhandenen Bodentypen wird auf Kap. 6.2 „Geologie und Böden“ verwiesen.

Altlasten/Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

In Bezug auf den Baugrund wird auf das Kap. 6.2 „Geologie und Böden“ verwiesen.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Nutzungen der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ in Form von Vollversiegelung, Teilversiegelung und Überformung.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Boden und Fläche** im überbauten Bereich eine **geringe Bedeutung**, im Bereich der noch vorhandenen Freiflächen eine **mittlere Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es im Bereich von Erweiterungsmaßnahmen zu einer Neu-Inanspruchnahme von Flächen und Böden, welche aufgrund des vorgenutzten Standortes bereits eine gewisse Überformung und Vorbelastung aufweisen können. Die Neu-Inanspruchnahme von Böden umfasst eine Fläche von ca. 13.436 m².

Im Rahmen der Baumaßnahmen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Untergrund stattfindet.

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Ostallgäu (Bodenschutz) abzustimmen. Bei einem ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt ist durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 insgesamt ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zulässig. Der bestehende Nutzungs- und Versiegelungsgrad im Gesamtgeltungsbereich liegt mit einer aktuell überbauten Fläche von ca. 37.590 m² bei einer faktischen GRZ von 0,57. Diese faktische GRZ wird durch den Bebauungsplan auf 0,8 erhöht. Als Folge der Erhöhung sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Zur Minimierung des Eingriffs werden ca. 6.465 m² im Bereich der bestehenden Anlageneingrünung als Fläche mit Pflanzbindung (Erhaltung Gehölzbestände mit Saumstrukturen) dargestellt. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt besteht z.B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, Tausalze, etc.) in den Untergrund gelangen. Bei einem ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich - stets unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Boden und Fläche**.

7.5.2 Schutzgut: Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer

Nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend fließt der Schmelzbach (Gewässer 3. Ordnung) in nördlicher Richtung und südwestlich angrenzend ein Entwässerungsgraben, welcher in den Schmelzbach mündet.

Für den Schmelzbach ist in dessen Nahbereich ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die ermittelte Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} reicht im Nordwesten geringfügig in den Änderungsbereich hinein (vgl. Abb. 5).

Wild abfließendes Wasser / Starkregen

Aufgrund des geneigten Geländes im östlichen Abschnitt besteht eine erhöhte Gefahr von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen (vgl. Abb. 6).

Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffenen Gebietes“ und teilweise innerhalb eines wassersensiblen Bereiches (vgl. Abb. 5). Ferner liegt er in einem großräumigen Einzugsgebiet der Wasserversorgung. Rund 80 m nördlich des Geltungsbereiches liegt die südliche Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Kaufbeuren PW 2 (vgl. Planzeichnung).

Im Geltungsbereich und in dessen Nähe sind keine Grundnetz-Messstellen des staatlichen Messnetzes der Wasserwirtschaftsverwaltung vorhanden. Im Rahmen zweier Baugrunduntersuchungen im nordöstlichen Geltungsbereich wurde Schichtenwasser in einer Tiefe von 0,9 m bis 2,1 m unter Geländeoberkante festgestellt. Weiterhin wurde ein hoher Feinkornanteil im Untergrund festgestellt, welcher für eine ausschließliche Versickerung nicht geeignet ist (vgl. „Baugrunduntersuchung“ in Kap. 6.2).

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Nutzung der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ durch Voll- und Teilversiegelungen.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Wasser** eine **mittlere Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt besteht v.a. in den Bereichen mit Bodenabtrag durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Unter Berücksichtigung des vermutlich geringen Grundwasserflurabstandes und des Vorkommens von Schichtenwasser sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt wird durch die zulässige Erhöhung der GRZ (von faktisch ca. 0,57 auf 0,8) der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Hierdurch besteht auch die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet möglich ist (vgl. Kap. 6.2). Ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich ist derzeit in Beauftragung. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt besteht z.B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund und in das Grundwasser gelangen. Bei einem ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich - stets unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Wasser**.

7.5.3 Schutzgut: Klima/Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine überwiegend bebaute und intensiv genutzte Fläche mit geringer Bedeutung für die Frisch- und Kaltluft-Produktion (ca. 37.590 m²). Die Großgehölzbestände in den Randbereichen (ca. 6.475 m²) haben Funktionen für die Frischluft-Produktion, Staubfilterung und Wasserspeicherung. Die Freiflächen (extensiv gepflegte Wiesen und Säume) dienen der Kaltluft-Produktion. Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereiches für die Frischluft-Versorgung des Siedlungsbestandes von Marktoberdorf und/oder für das Lokalklima besteht aufgrund der Lage des Gebietes nicht.

Vorbelastungen der lufthygienisch-lokalklimatischen Situation bestehen in Form von Staub, Abgas- und Geruchsemissionen durch die bestehenden Nutzungen (Bauhof, Wertstoffhof, Kläranlage).

Der Geltungsbereich mit den bestehenden Nutzungen hat für das **Schutzgut Klima/Lufthygiene** eine **geringe Bedeutung**, die Gehölzbestände eine **hohe Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) zu erwarten. Im Hinblick auf das Vorhaben und dessen Lage in einem vorbelasteten Bereich sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet durch die Überbauung der Freiflächen seine Funktion für die Kaltluft-Produktion weitgehend ein, und durch die Wärmeabstrahlung der zusätzlich befestigten Fläche ist von einer geringfügigen Erhöhung der lokalen Temperatur auszugehen. Beeinträchtigungen in Bezug auf den lokal und überörtlich wirksamen Kaltluft-Abfluss sind allerdings auszuschließen. Die Gehölzbestände in den Randbereichen werden zur Erhaltung festgesetzt und geringfügig durch Neupflanzungen ergänzt. Diese Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dient auch der Klimaanpassung. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt ist in Verbindung mit dem Vorhaben insgesamt nicht von einer nennenswerten Erhöhung der Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (Ziel- und Quellverkehr) auszugehen, da durch den Bebauungsplan insbesondere vorhandene Nutzungen bauleitplanerisch gesichert und zukünftige Erweiterungen (insbesondere der Kläranlage) ermöglicht werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima/Lufthygiene**.

7.5.4 Schutzgut: Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes sind keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützte Flächen / Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, vorhanden.

In den Geltungsbereich ragt im Westen der nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG geschützte Gewässerrandstreifen des Schmelzbaches.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop befindet sich in direkter Nähe westlich der Kläranlage (Biotop-Nr. 8229-0032-001 - „Gewässerbegleitender Saum am Schmolzbach NW Kläranlage Marktoberdorf“; Biotophaupttyp: Gewässer-Begleitgehölze, linear (85 %), weitere Biotoptypen: Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (14 %); Verlandungsvegetation an nicht geschützten Stillgewässern (1 %)).

Realnutzung, Grünbestände, Pflanzen

In Bezug auf die Grünstrukturen und die Realnutzung wird auf das Kap. 6.4 und die Themenkarte „Eingriffsermittlung Bestand“ verwiesen.

Tiere

Fundpunkte der Artenschutzkartierung (ASK 2025), die auf das Vorkommen seltener und/oder planungsrelevanter Tierarten hinweisen sind innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Bei den Gehölzbeständen der Randeingrünung handelt es sich um Fortpflanzungs-, Ruhestätten und Nahrungshabitate für Vogelarten der Gehölze und Gebüsche. Auch kann das Vorkommen von Quartierstrukturen für Fledermäuse

(Höhlen, Spalten, abstehende Rinde) nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist eine Leitlinienfunktion für Jagdflüge möglich.

Die unbebauten Restflächen (Extensivgrünland) stellen ein Teil-Nahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang für Offenlandarten der Vögel, z. B. für Greifvögel, dar.

Innerhalb des intensiv genutzten Bauhof- / Kläranlagengeländes befindet sich eine schütter bewachsene Kiesfläche, welche als Lagerfläche für Beton- und Natursteine genutzt wird. In diesem Bereich ist das Vorkommen der Zauneidechse nicht mit Sicherheit auszuschließen. Bei zwei Begehungen im April und Mai 2025 wurde jedoch kein Vorkommen festgestellt. Im Laufe der Vegetationsperiode 2025 werden weitere Begehungen durch das Planungsbüro Daurer + Hasse gemäß Leitfaden durchgeführt. Es ist jedoch festzuhalten, dass nicht alle erforderlichen Mosaikbausteine an essenziellen Lebensraumstrukturen für eine stabile Zauneidechsenpopulation vorhanden sind. Es fehlen frostfreie Hohlräume für die Überwinterung, wie z.B. unterirdische Steinschüttungen, und ungestörte Eiablageplätze.

Vorbelastungen bestehen durch die intensiven Nutzungen der Ver- und Entsorgung (Gebäude, Versiegelungen, Betriebsabläufe (Lärm, Beleuchtung).

Der Geltungsbereich mit den bestehenden Nutzungen der Ver- und Entsorgung hat für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** eine geringe **Bedeutung**, die Freiflächen und Gehölzbestände haben eine **mittlere Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Störungen der näheren Umgebung durch z.B. Baulärm, Erschütterungen, Staubbelastung und optische Störungen (Lichtimmissionen) zu erwarten. Den davon betroffenen Strukturen (Großgehölz der bestehenden Gebietseingrünung) kommt insgesamt eine mittlere ökologische Bedeutung zu. Diese baubedingten Störungen wirken sich allerdings nur temporär aus, so dass keine erhebliche und nachhaltige Störung der Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Auch sind durch den Bauhofbetrieb Vorbelastungen vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Fällungen, Rodungen, Rückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden dürfen, d.h. ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar. Dies könnte z.B. erforderlich werden, wenn einzelne Gehölze der Eingrünung für den Bau von Leitungen gefällt werden müssen. Durch Einhaltung dieser Bauzeitregelung können baubedingte Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) vermieden werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zum Verlust von ca. 9.150 m² extensiv gepflegter Wiesen und 4.286 m² Brachfläche. Hierbei handelt es sich um Vorbehaltsflächen für die Erweiterung der Kläranlage. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird die vorhandene Gebietseingrünung zur Erhaltung durch Pflanzbindung festgesetzt. Somit blieben die Fortpflanzungs-, Ruhestätten und Nahrungshabitate für Vogelarten der Gehölze und Gebüsche bestehen. Weiterhin werden Festsetzungen bezüglich einer insektenschonenden Außenbeleuchtung und zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere getroffen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt ist in Verbindung mit dem Vorhaben nicht von einer nennenswerten Erhöhung der Störungen für die Tierwelt auszugehen, da durch den Bebauungsplan insbesondere vorhandene Nutzungen bauleitplanerisch gesichert und durch die zukünftigen Erweiterungen (insbesondere der Kläranlage) keine relevante Erhöhung der Beeinträchtigungen durch Lärm und Lichtimmissionen zu erwarten sind. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind in Verbindung mit dem Vorhaben aufgrund der Bestandssituation, der artenschutzfachlichen Gesamteinschätzung und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt** zu erwarten.

7.5.5 Schutzgut: Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Aufgrund der Art der bestehenden Nutzungen als Bauhof, Kläranlage, Wasserwerk, Abfallentsorgungszentrum besteht für das Schutzgut Mensch (Erholung) keinerlei Bedeutung und keine Erholungsfunktion, weder direkt noch indirekt. Es besteht - mit Ausnahme der Öffnungszeiten des Abfallentsorgungszentrums (Wertstoffhof) - keine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit. Die bestehende Gebietseingrünung wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild und damit auf die Erholungslandschaft aus.

Direkt am Geltungsbereich führt entlang der Schwabenstraße die Radwegeverbindung „Radrunde Allgäu: Wertach erleben“ bzw. „Allgäu-Radweg“ vorbei. Diese ist von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es während der Realisierung der Planung zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Landschaft durch Baumaschinen, Baumaterial, Bautätigkeiten, etc. Aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit und der bestehenden Vorbelastungen durch Betriebsabläufe sind **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt kommt es zu einer weiteren baulichen und technischen Überprägung der (Erholungs-) Landschaft. Allerdings besitzt das Gebiet keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, und es besteht eine wirksame Eingrünung. Es sind **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund der fehlenden Bedeutung des Gebietes, der vorhandenen Vorbelastungen sowie der bestehenden und zusätzlich geplanten Eingrünung **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Erholung)**.

7.5.6 Schutzgut: Mensch (Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Nutzungen der Ver- und Entsorgung sowie der Bauhof: Wasserwerk der Stadt Marktoberdorf, Notstromanlage der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke, Kläranlage der Stadt Marktoberdorf, Abfallentsorgungszentrum (Wertstoffhof) des Landkreises Ostallgäu, Bauhof der Stadt Marktoberdorf mit den jeweils zugehörigen Anlagen und Einrichtungen sowie den für diese Nutzungen üblichen Betriebsabläufen und Maschineneinsätzen.

Beim Wasserwerk handelt es sich um die „Zentrale“ mit Büro, Lager, Werkstatt und Garagenplätzen für die Dienstfahrzeuge. Die Notstromanlage dient insbesondere der Versorgung innerhalb des Gebietes selbst und eines kleinen Teils des Gewerbegebietes Nord. Alle drei Monate ist ein Probelauf der Anlage erforderlich. Das Abfallentsorgungszentrum befindet sich zu einem Großteil innerhalb eines Gebäudes, die Öffnungszeiten sind klar geregelt ab 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr bzw. maximal 18.00 Uhr an zwei Tagen der Woche, samstags bis 12.30 Uhr.

Innerhalb des Bauhofes sind Werkstätten unterschiedlicher Gewerke untergebracht, darüber hinaus sind die Betriebsabläufe geprägt durch Ziel- und Quellverkehr, Materialtransporten, Zwischenlagerung von Baustoffen und Erdbaustoffen, etc.

Insgesamt sind ca. 50 Personen innerhalb des Gebietes beschäftigt.

Östlich des Geltungsbereiches bzw. östlich der Schwabenstraße befindet sich das Gewerbegebiet Nordost. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 85 m südöstlich, südlich des Buchenwegs, östlich der Schwabenstraße.

Es bestehen Vorbelastungen durch Ziel- und Quellverkehr auf der Schwabenstraße sowie durch Betriebsabläufe innerhalb des Geltungsbereiches und des Gewerbegebietes Nordost.

Der Geltungsbereich selbst hat eine **geringe Bedeutung bzw. eine geringe Schutzbedürftigkeit in Bezug auf den Immissionsschutz**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt ist mit temporären Beeinträchtigungen der direkten Umgebung durch Baulärm, Erschütterungen und Staub- und Abgasbelastungen zu rechnen. Weiterhin sind entlang der Erschließungsstraße (Schwabenstraße) eine temporäre Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs mit Lärm- und Staubbelastung zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen innerhalb des Gebietes und im Bereich der Schwabenstraße sowie der zu erwartenden zeitlich gestaffelten baulichen Erweiterungen werden die **Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit** eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingt wird sich der Ziel- und Quellverkehr auf der Schwabenstraße durch die zulässigen Erweiterungen (welche in absehbarem Zeitraum insbesondere die Ertüchtigung der Kläranlage betreffen) vsl. nicht in einem nennenswerten Maß erhöhen. Dies trifft auch auf die Betriebsabläufe innerhalb des Gebietes zu.

Zusammenfassend ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Art des Vorhabens, der bestehenden Vorbelastungen und der Entfernung zum nächstgelegenen schützenswerten Wohngebiet **Umweltauswirkungen vsl. geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)**.

7.5.7 Schutzgut: Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen, gewerblich geprägten Bereich von Marktoberdorf, westlich angrenzend an die Schwabenstraße, östlich angrenzend an den Schmelzbach und weist eine Größe von ca. 6,5 ha auf. Das Gelände fällt von Osten (Schwabenstraße) nach Westen (Schmelzbach) um bis zu 7 Höhenmeter und von Süden nach Norden um bis zu 3 Höhenmeter ab (vgl. Kap. 6.1 Topografie), wobei der östliche Abschnitt insgesamt stärker geneigt und der westliche Abschnitt entlang des Schmelzbaches eher eben ist.

Prägend sind die vorhandenen Großgehölze der Gebietseingrünung, welche im Süden und Westen von Fichten dominiert werden, im Norden und Nordosten hingegen von Laubgehölzen.

Die bestehende Bebauung ist charakterisiert durch die Gebäude und Hallen des Abfallentsorgungszentrums und des Bauhofes / Wasserwerkes. Typisch sind Wand- und First-/Gesamthöhen von überwiegend ca. 6 m bis 8 m (hangober-seits) sowie flache bis mittelsteile Satteldächer mit ziegelroter Eindeckung.

Die Landschaft im direkten Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung auf der nördlichen, östlichen und südlichen Seite und dem angrenzenden Gewerbegebiet östlich der Schwabenstraße. Hier besteht eine dreigeschossige Bebauung mit einer Gesamthöhe von bis zu 12 m.

Es besteht eine eingeschränkte Einsehbarkeit des Gebietes von Seiten der Schwabenstraße, jedoch keine Fernwirkung aufgrund der Lage und der bestehenden Eingrünung. Die bestehende Gebietseingrünung wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Es bestehen Vorbelastungen durch die Bestandsgebäude und technischen Anlagen sowie durch zwei bestehende Freileitungen innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff.

Der Geltungsbereich mit den Nutzungen und die Freiflächen haben für das **Schutzgut Landschaft eine geringe Bedeutung**, die Gehölzbestände hingegen eine **hohe Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es während der Realisierung der Planung zu einer temporären optischen Beeinträchtigung der Landschaft durch Baumaschinen, Baumaterial, Bautätigkeiten, etc. Aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit und der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld sind hierdurch **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren baulichen und technischen Überprägung der Landschaft, welche aufgrund der Geländesituation, der bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des Gebietes und im benachbarten Gewerbegebiet sowie der vorhandenen Gebietseingrünung nicht in einem nennenswerten Umfang zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen wird. Zur Verringerung der Einsehbarkeit des Gebietes ist im Nordosten (in Richtung am Ortseingang) eine Ergänzung der Eingrünung durch Pflanzgebot festgesetzt. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes, der vorhandenen Vorbelastungen sowie der bestehenden und zusätzlich geplanten Eingrünung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Landschaft**.

7.5.8 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung

Kulturgüter wie Boden- und Baudenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes¹⁰ und sind aufgrund der Vornutzung des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich ca. 190 m nördlich. Denkmalnummer D-7-8129-0111 „Burgstall des hohen und späten Mittelalters“, Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Kulturgüter** vsl. **keine Bedeutung**.

Sachgüter sind vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung und den Bauhof. Diese haben für die Infrastruktur der **Ver- und Entsorgung** eine **hohe Bedeutung**.

Auswirkungen und Ergebnis

Kulturgüter

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind nach derzeitigem Kenntnisstand - insbesondere aufgrund der Vornutzung des Planungsgebietes - Bodendenkmäler nicht vorhanden und nicht betroffen.

→ **Schutzgut Kulturgüter** vsl. **ohne Erheblichkeit**

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht unterliegen. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Sachgüter

Die bestehenden Einrichtungen unterliegen dem Bestandsschutz und werden entsprechend den zukünftigen Anforderungen weiterentwickelt.

→ **Schutzgut Sachgüter** ohne Erheblichkeit

7.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Durch die bauleitplanerische Sicherung der Bebauung und die Möglichkeit zu notwendigen Erweiterungen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die in den vorherigen Ziffern 7.5.1 bis 7.5.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

¹⁰ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 04/2024

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nutzungen würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - weiterhin fortgeführt werden, da durch diese die Belange der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), der Daseinsfürsorge und des Gemeinwohls sichergestellt werden.

Allerdings würden bei Nicht-Durchführung der Bauleitplanung (Bebauungsplan Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof) die bestehenden Nutzungen nicht bauleitplanerisch gesichert, und zukünftig erforderliche bauliche Erweiterungen innerhalb des Geltungsbereiches würden erschwert, da eine planungsrechtliche Grundlage nicht vorläge.

7.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Auf die Ausführungen in Ziffer 7.5.1 bis 7.5.9 wird verwiesen.

7.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf die Ausführungen in Ziffer 7.5.1 bis 7.5.9 wird verwiesen.

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

Auf die Ausführungen in Ziffer 7.5.1 bis 7.5.9 wird verwiesen.

7.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben bzw. im Rahmen von künftigen baulichen Erweiterungen insbesondere Baurestmassen (Beton, Ziegel, Holz, Stahl, Verpackungsmaterial, etc.) zu erwarten.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die zulässigen Nutzungen sehr unterschiedliche Abfälle anfallen: durch das beschäftigte Personal siedlungstypische Abfälle wie Hausmüll und Wertstoffe, durch die Werkstätten ebenfalls Hausmüll, Wertstoffe, gewerbetypische Abfälle, durch die Pflege der Gehölzbestände und sonstigen Grünflächen Grüngut, durch die Kläranlage Klärschlamm.

Alle Abfälle bzw. Baurestmassen sowie Grüngut sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft bzw. dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Abfallwirtschaftsunternehmen, Kommune, Verband) zu überlassen. Das vom Landkreis Ostallgäu betriebene Abfallentsorgungszentrum (Wertstoffhof) befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches.

7.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den vorstehenden Absätzen zu den Schutzgütern beschrieben.

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV)¹¹ durch die geplante Nutzung kann ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z. B. Sturm, Hagel, Schneedruck, oder durch Unfälle und Brände entstehen. Durch Sturm können Schäden an Gebäuden oder Betriebsanlagen vorkommen, u.a. wenn z. B. Bäume aus den Gehölzbeständen umstürzen. Hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen. Weiterhin können durch Unfälle, Explosionen und Brände giftige und/oder wassergefährdende Stoffe (z. B. Mineralöle, Gase, Abwasser) in den Untergrund, das Grundwasser und die Luft gelangen.

7.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Da es sich um die bauleitplanerische Sicherung einer bestehenden Fläche für Ver- und Entsorgung und den Bauhof handelt und darüber hinaus zukünftig erforderliche Erweiterungen ermöglicht werden sollen, sind - wie unter den Schutzgütern bereits beschrieben - lediglich geringe bis mittlere Umweltauswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten. Eine Kumulierung von Auswirkungen benachbarter Plangebiete ist daher ausnahmsweise nicht relevant.

7.13 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Überschwemmungen, Trockenheit zu rechnen.

Bezüglich Sturm besteht keine erhöhte Gefährdung, da der Geltungsbereich sich nicht in einer exponierten (Kuppen-)Lage befindet. Dennoch besteht aufgrund der umgebenden Großbaumbestände (hier insbesondere auch Fichten) ein Wundwurf- bzw. Baumfallrisiko bei Sturm, wodurch Gebäude und technische Anlagen beschädigt werden können und auch eine Gefährdung von Menschen besteht.

Der Änderungsbereich befindet sich in einer gefährdeten Tallage in unmittelbarer Nähe einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} und eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. In Bezug auf Starkregenereignisse liegen Erkenntnisse aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vor. Aufgrund des geneigten Geländes ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich gemäß der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ innerhalb eines „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffenen Gebietes“. Es sind somit Beeinträchtigungen des Gebietes durch Flusshochwasser, wild abfließendes Wasser und hohe Grundwasserstände möglich.

7.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung des Vorhabens bzw. bei zukünftigen Erweiterungen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zukünftige Gebäude und technische Anlagen jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

¹¹ „Störfall-Verordnung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

7.15 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch sieht die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1a Abs. 4 BauGB im Umweltbericht (vgl. nachfolgende Ziffern „Ausgleichsflächenbedarf“ sowie „Zuordnung Ausgleichsflächenbedarf“).

7.15.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende gesamtplanerische und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Erhaltung zweier Einzelbäume,
- Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Gebietseingrünung durch Pflanzbindung
- Ergänzung der Gebietseingrünung durch Pflanzgebot

Diese Festsetzungen dienen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima (Klimaanpassung), Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung.

7.15.2 Ausgleichsflächenbedarf

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der alte Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹² herangezogen, da die Stadt Marktoberdorf derzeit noch über ein „Flächen-Ökokonto“ verfügt, über welches der Ausgleichsflächenbedarf bereitgestellt werden kann und soll.

Die Eingriffsbilanzierung ist ausführlich in der nachstehenden Tabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf und in der Themenkarte „Eingriffsermittlung Bestand“ dokumentiert.

	Bedeutung	Fläche in m ²	Ausgleichs-faktor	Festsetzung im Bebauungsplan	Bemerkung	Ausgleichs-bedarf (WP)
1	Kategorie 0 Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, befestigte Flächen mit Asphalt, Betonpflaster und stark beanspruchte wassergebundene Kies-/Schotterflächen, Rasengittersteine (32.520 m ²) + gebietstypische Grün(rest)flächen (7.964 m ²)	45.724 m ²	-	Sonstiges Sondergebiet	faktische GRZ = 0,83	- eingriffsneutral
2	Kategorie II o Vorhandene gebietstypische Gebietseingrünung (Pflanzbindung)	6.305 m ²	-	Sonstiges Sondergebiet Pflanzbindung	Faktische GRZ (Fläche Ziffer 1 + Fläche Ziffer 2) = 0,73	- eingriffsneutral
3	Kategorie II u Brachfläche > 5 Jahre Überwiegend einheimische Siedlungsgehölze	4.286 m ²	0,7	Sonstiges Sondergebiet	zulässige GRZ 0,8	3.000 m²
4	Kategorie II o Extensiv gepflegtes Grünland	9.150 m ²	0,8	Sonstiges Sondergebiet	zulässige GRZ 0,8	7.320 m²
	Summe	65.465 m²				10.320 m²

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

¹² Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung 2003)

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Die Einstufung der abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) erfolgt entsprechend der Listen 1a und 1b des Leitfadens mit überwiegend **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (extensiv gepflegtes Grünland / Brachefläche)
Wasser	Gebiet mit hohem intakten Grundflurwasserstand
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand
Landschaftsbild	Ortsrandbereich mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Für die abiotischen Schutzgüter ergibt sich jeweils die Einstufung Kategorie II unterer Wert. Eingriffe in diese Schutzgüter sind durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume (Kat II u und Kat II o) abgedeckt. Ein ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

Als eingriffsneutral eingestuft werden die bestehenden Gebäude, technischen Anlagen, die versiegelten und befestigten bzw. stark beanspruchten Flächen + die gebietstypischen Grün(rest)flächen + die gebietstypische randliche Eingrünung. In der Zusammenschau aller dieser Flächen ergibt sich eine faktische GRZ von 0,73. Eine rechnerische Erhöhung der GRZ ist in diesem Bereich nur marginal möglich, faktisch aufgrund der Geländetopografie nahezu nicht möglich, da die gebietstypischen Grün(rest)flächen entweder Böschungen oder Abstandsflächen zwischen technischen Anlagen darstellen. Die Einstufung als „eingriffsneutral“ wird daher als gerechtfertigt angesehen.

Als Ausgleichsfaktor für die extensiv gepflegten Wiesen (Kat II o)¹³ wird 0,8 gewählt, also der niedrige Faktor der Spanne zwischen 0,8 und 1,0. Dies liegt darin begründet, dass es sich bei den Wiesen um Vorbehaltsflächen für die Erweiterung der Kläranlage handelt, die erst durch die jahrelange Bevorratung und die dadurch bedingte extensive Pflege als solche entstanden sind. Weiterhin werden bei der Wahl des Ausgleichsfaktors die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (Gebietseingrünung) und die Bestandsituation mit den intensiven Nutzungen im direkten Umfeld berücksichtigt. Für die Bracheflächen wird der reduzierte Ausgleichsfaktor 0,7 gewählt. Dies erscheint aus den vorgenannten Gründen und der geringeren ökologischen Wertigkeit der Bracheflächen (Kat II u)¹⁴ als gerechtfertigt.

Somit ergibt sich ein **Ausgleichsflächenbedarf** von insgesamt 10.320 m² Fläche.

7.15.3 Zuordnung Ausgleichsflächenbedarf

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf von 10.320 m² wird extern auf den drei nachfolgend aufgeführten Ökokonto-Flächen der Stadt Marktoberdorf erbracht.

Ökokonto-Fläche Weißen , Fl.-Nr. 1465/3, Gemarkung Rieder, Herstellung ab 2021, Abnahmedatum durch UNB 27.01.2022 Entwicklungsziel: Artenhilfsmaßnahme für den Storchschnabelbläuling durch Grabenaufwertung und Entwicklung einer streuwiesenähnlichen Feuchtfäche					
Fläche real	Aufwertungs- faktor	Fläche inkl. Aufwertungs- faktor	Verzinsung	Fläche gesamt inkl. Aufwertungsfaktor und Verzinsung	Abbuchung für BP Nr. 88
1.570 m ²	1,0	1.570 m ²	4 Jahre je 3 %	1.711 m ²	1.758 m²

¹³ Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert

¹⁴ Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, unterer Wert

Ökokonto-Fläche Senkermos Ost , Fl.-Nr. 2264, Gemarkung Bertoldshofen, Herstellung ab 2021, Abnahmedatum durch UNB 28.04.2021 Entwicklungsziel: Artenhilfsmaßnahme für das Braunkehlchen durch Wiederherstellung einer Streuwiese					
Fläche real	Aufwertungs-faktor	Fläche inkl. Aufwertungs-faktor	Verzinsung	Fläche gesamt inkl. Aufwertungsfaktor und Verzinsung	Abbuchung für BP Nr. 88
4.865 m ²	1,2	5.838 m ²	4 Jahre je 3 %	6.539 m²	6.539 m²

Ökokonto-Fläche Senkermos Süd , Fl.-Nr. 2264, Gemarkung Bertoldshofen, Herstellung ab 2021, Abnahmedatum durch UNB 03.01.2022 Entwicklungsziel: Artenhilfsmaßnahme für die Strauchbirke durch Entbuschungsmaßnahmen					
Fläche real	Aufwertungs-faktor	Fläche inkl. Aufwertungs-faktor	Verzinsung	Fläche gesamt inkl. Aufwertungsfaktor und Verzinsung	Abbuchung für BP Nr. 88
3.080 m ²	2,0	6.160 m ²	4 Jahre je 3 %	6.899 m ²	2.023 m²
Restguthaben für andere Vorhaben					4.876 m ²

Die Zuordnung und rechtliche Sicherung der externen, räumlich getrennten Flächen zum Ausgleich erfolgt durch Festsetzung durch Text. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Marktobendorf.

7.16 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Hinblick auf den bestehenden Standort der kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und des Bauhofes sowie der Zielsetzung, diese bauleitplanerisch zu sichern und zukünftig erforderliche Erweiterungen zu ermöglichen, ist ausnahmsweise eine Alternativenprüfung zur Standortentscheidung nicht relevant. Es wurden verschiedene Festsetzungsvarianten zur Lage der Baugrenzen, zum zulässigen Maß der Bebauung und zur Nutzungstrennung geprüft. Die Stadt Marktobendorf hat sich für die vorliegende Variante entschieden, welche ein hohes Maß an Flexibilität für zukünftig erforderliche Erweiterungen zulässt sowie gleichzeitig die Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches und das Maß der Bebauung im unmittelbar benachbarten Gewerbegebiet Nordost berücksichtigt.

Die alternative Überlegung, das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen, wurde verworfen, da alle vorhandenen Nutzungen durch das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung abgebildet und geregelt werden können.

7.17 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Baurecht bzw. zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung vom Dezember 2021) herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch die Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas und FisNatur, sowie des

Bayer. Staatsministeriums für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat, BayernAtlas PLUS, dar. Weiterhin wurden die Ergebnisse aus den vorliegenden Gutachten (Schallschutzgutachten, Baugrunduntersuchung) mitberücksichtigt.

Kenntnislücken bestehen derzeit zum Vorkommen der Zauneidechse im Gebiet. Es folgen weitere Begehungen innerhalb der Vegetationsperiode 2025.

Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte der „Referenzliste der Quellen“ verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

7.17.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Stadt Marktoberdorf zu. Die Stadt wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Stadt nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen. Spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist zu überprüfen, ob die festgesetzten Pflanzmaßnahmen durchgeführt wurden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Stadt in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen werden ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt.

7.18 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dazu, die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Nutzungen der Ver- und Entsorgung (Wasserwerk der Stadt Marktoberdorf, Notstromanlage der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke, Kläranlage der Stadt Marktoberdorf, Abfallentsorgungszentrum (Wertstoffhof) des Landkreises Ostallgäu) sowie des Bauhofs der Stadt Marktoberdorf und mit den jeweils zugehörigen Anlagen und Einrichtungen bauleitplanerisch zu sichern sowie zukünftig erforderliche Erweiterungen zu ermöglichen.

Das Gebiet befindet sich im Norden von Marktoberdorf, zwischen Schmelzbach und der Schwabenstraße und weist eine Größe von ca. 65.465 m² auf.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden und Fläche	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit	vsl. geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne
Mensch (Immissionsschutz)	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	vsl. geringe Erheblichkeit	vsl. gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kulturgüter	vsl. nicht betroffen	vsl. nicht betroffen	vsl. nicht betroffen	vsl. nicht betroffen
Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Gesamt				gering - mittel

Tabelle 2: Beurteilung der Umweltauswirkungen

Die Flächeninanspruchnahme bzw. der Eingriff kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u.a. Gebietseingrünung sowie einen zu erbringenden Flächenausgleich (hier: 10.320 m²) ausgeglichen werden.

Der Ausgleichsbedarf wird vollständig extern auf mehreren Ökokontoflächen der Stadt Marktoberdorf erbracht und durch Festsetzung durch Text im Bebauungsplan gesichert.

7.19 Referenzliste der Quellen

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Ostallgäu, Stand 2005
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU), Artenschutzkartierung (ASK), Stand 2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, FIN-Web-Abfrage 02/2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", Stand: 2003
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Online Abfrage 02/2025 zu verschiedenen Themen, u. a. Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzung, Naturgefahren, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Denkmaldaten
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf; Stand: 25.11.2013
- fm geotechnik: Geotechnischer Bericht, Stadt Marktoberdorf - Neubau eines Obdachlosenheimes in Containerbauweise, Schwabenstraße Marktoberdorf, Projekt-Nr. A2202019; Stand: 20.05.2022
- Kling Consult GmbH: Baugrundgutachten, Neubau Maschinenhalle, Projekt-Nr. 6748-202-KCK, Stand: 25. November 2024
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPg) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

8 PLANUNGSKONZEPT

8.1 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept beinhaltet die Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude sowie sonstigen baulichen und technischen Anlagen, welche für den Nutzungszweck erforderlich sind, sowie deren zukünftig erforderlichen Erweiterungen. Das Maß der auf dem Gelände vorhandenen Bebauung und der benachbarten Bebauung im Gewerbegebiet Nordost wird in Bezug auf die First- bzw. Gesamthöhe aufgenommen. Durch die Anordnung eines großzügigen Baufensters wird eine hohe Flexibilität in der Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen, Gebäude, sonstigen baulichen und technischen Anlagen zugelassen. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden - wie im benachbarten Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Nordost“ - nicht getroffen. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der gültigen Satzung „Örtliche Bauvorschriften“ der Stadt Marktoberdorf in der Fassung vom 23.02.2018.

8.2 Grünordnerisches Konzept

Das Konzept der Grünordnung basiert auf dem weitestgehenden Erhalt der wertgebenden Gehölzstrukturen (hier: Gebietseingrünung). In bestimmten Bereichen wird die bestehende Eingrünung durch zusätzliche Neupflanzungen ergänzt.

8.3 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebietes „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ erfolgt - wie bisher - durch die direkte Anbindung an die Schwabenstraße über drei Zufahrten.

9 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ sollen bestehende Betriebe der Stadt Marktoberdorf, hier die Wasserversorgung, die Kläranlage und der Bauhof, sowie das vom Landkreis Ostallgäu betriebene Abfallentsorgungszentrum (Wertstoffhof) und die Notstromanlage der VWEW bauleitplanerisch gesichert und zukünftig erforderliche Erweiterungen ermöglicht werden. Durch das Gebiet werden wichtige Pflichtaufgaben der Stadt abgedeckt. Durch die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der o.g. Zweckbestimmung können alle Nutzungen abgebildet werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in dem Sonstigen Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. Bedingt ist diese Grundflächenzahl durch die erforderliche hohe Nutzungsdichte und gewünschte Nutzungskonzentration in diesem Bereich. Da es sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um mehrere Teilflächen von Flurstücken handelt, wird als Grundstücksfläche zur Berechnung der Grundflächenzahl das orange dargestellte Sonstige Sondergebiet herangezogen.

Darüber hinaus wird die maximale Firsthöhe (im Sinne der Gesamthöhe) festgesetzt. Hierbei wird die zulässige Gesamthöhe von 12 m im benachbarten Gewerbegebiet Nordost aufgegriffen. Die Stadt Marktoberdorf möchte sich hier-

mit die Möglichkeit zur Aufstockung der Hauptgebäude Wasserwerk und Bauhof freihalten, da eine flächenhafte Erweiterung der beiden Gebäude aus Flächenmangel an diesem Standort nicht möglich ist. Weiterhin soll die Verhältnismäßigkeit der Bebauung / Baukörper gewahrt bleiben.

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe (= Gesamthöhe) wird das bestehende Gelände herangezogen. Dieses wird in geneigtem Gelände gemessen an der Hangoberseite in der Mitte der Gebäudefassade, in ebenem Gelände in der Mitte des Gebäudegrundrisses. Zur Verdeutlichung dienen die nachfolgenden Skizzen.

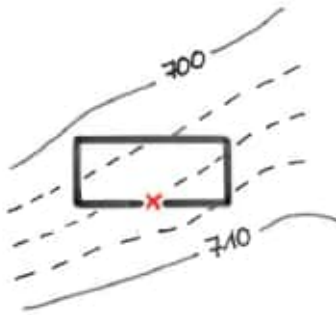


Abb. 13 Bezugspunkt Firsthöhe in Hanggelände



Abb. 14 Bezugspunkt Firsthöhe in weitgehend ebenem Gelände

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Es wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine hohe Flexibilität in der Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen, Gebäude, sonstigen baulichen und technischen Anlagen zuzulassen. Bei der Anordnung der Baugrenzen wird die bestehende Bebauung aufgegriffen und abgebildet. Daher grenzt in bestimmten Bereichen die Baugrenze direkt an zu erhaltende Gehölzbestände heran. In Bereichen, wo dies möglich ist, wird ein Pufferabstand von 1 m bis 2 m zwischen Baugrenze und Gehölzbeständen eingehalten, um wertgebende Gehölzbestände zu schonen.

Außerhalb der Baugrenzen sind Zufahrten, Nebenanlagen und Einfriedungen zulässig, da diese aufgrund von Betriebsabläufen und aus technischen Gründen entweder bereits bestehen oder aufgrund der Betriebsabläufe erforderlich werden.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt mit einer zulässigen Länge der Gebäude von 170 m. Dieses Maß bildet das Bestandsgebäude des Bauhofes ab mit der Möglichkeit zu einer geringfügigen Erweiterung.

9.4 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung

Da es sich beim vorliegenden Fall um ein bereits bebautes Gebiet handelt, wurde, um den genehmigten Gebäudebestand zu sichern, dieser Passus eingefügt. Damit soll sichergestellt werden, dass genehmigter Gebäudebestand saniert, renoviert und im Rahmen der zulässigen Nutzungen umgenutzt werden kann.

9.5 Stellplätze

Stellplätze, welche den unterschiedlichen Nutzungszwecken dienen, sind zulässig. Eine Regelung der Anzahl und Anordnung der erforderlichen Stellplätze erfolgt nicht. Somit kann die Anzahl an den tatsächlichen Bedarf, die Situation bzw. Anordnung an die örtlichen Gegebenheiten und betrieblichen Bedürfnisse flexibel angepasst werden.

9.6 Bauliche Gestaltung

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost“ und die gültige Satzung „Örtliche Bauvorschriften“ der Stadt Marktoberdorf in der Fassung vom 23.02.2018 nur sehr zurückhaltend getroffen.

Dies liegt u.a. auch darin begründet, dass die Stadt Marktoberdorf gleichzeitig Verfahrensträger des Bebauungsplanes, Plangeber und Vorhabenträger bei Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist.

So werden durch den Bebauungsplan drei verschiedene Dachformen zugelassen werden, durch welche die Ansprüche der zulässigen Nutzungen berücksichtigt werden.

9.7 Einfriedungen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, wird die zulässige Höhe der Einfriedungen begrenzt, und es sind nur offene Einfriedungen und keine Sockel zulässig. Zur Sicherstellung einer Durchlässigkeit für Kleintiere wird eine zumindest abschnittsweise Bodenfreiheit der Einfriedungen festgesetzt. Aus Sicherheitsgründen sind Einfriedungen zur Nutzungstrennung zulässig. Dies ist insbesondere zur räumlichen Abtrennung der Kläranlage von Bedeutung.

9.8 Außenbeleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Gehölzvegetation mit begleitenden Krautsäumen, welche ein erhöhtes Lebensraumpotenzial für Insekten, Vögel und Fledermäuse darstellen. Es ist z.B. nicht auszuschließen, dass die Gehölzbestände entlang des Schmelzbaches als Leitlinie für Jagdflüge der Fledermäuse genutzt werden.

Um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken und Störungen der Tierwelt verringern, werden für den Geltungsbereich Festsetzungen zur Reduzierung der Außenbeleuchtung und zur Verwendung von insektenfreundlichem Licht getroffen.

9.9 Geländeänderungen

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Aufgrund des geneigten Geländes sind bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen Veränderungen der Geländeoberfläche in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen jedoch unvermeidlich. Diese dürfen lediglich in unbedingt erforderlichem Maße durchgeführt werden.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Nachbargrundstücke zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Angleichung zum Nachbargelände, zum bestehenden Gelände und zur öffentlichen Verkehrsfläche durch flach geneigte Böschungen zu erfolgen hat. Davon ausgenommen sind die alle bestehenden Erdwälle, die insbesondere zum Schmelzbach hin dem Gewässerschutz dienen. Aufgrund des geneigten Geländes im östlichen Abschnitt sind erforderliche Geländemodellierungen bei Baumaßnahmen, wie z.B. Geländeeinschnitte für Gebäude, zulässig.

9.10 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und zu verringern.

Die Grünstrukturen dienen insbesondere dem Boden- und Gewässerschutz (Vermeidung von Erosion), dem Klimaschutz und der Klimaanpassung (Wasserspeicherung, Frischluft-Produktion, Staubfilterung) sowie dem Arten- und Biotopschutz (Lebensräume). Weiterhin übernehmen die Grünstrukturen (hier: Großgehölze) wichtige Funktionen für die Strukturierung und Gestaltung des Landschaftsbildes.

Zu erhaltende Bäume

Im Zufahrtsbereich zum Abfallentsorgungszentrum befinden sich zwei vitale Laubbäume mittleren Alters. Diese sollen aus den vorgenannten Gründen erhalten werden.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden wertgebenden Gehölzbestände in den Randbereichen des Sonstigen Sondergebietes sollen weitestgehend erhalten und weiterentwickelt werden, diese werden daher zur Erhaltung festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind in unterschiedlicher Ausprägung sowohl erhaltenswerte Laubsträucher als auch Laubbäume und Nadelbäume, z.T. mit begleitenden Krautsäumen vorhanden. Diese Vegetationsstrukturen sind aus ökologischer Sicht als Lebensräume wertvoll, aber auch für die städtebauliche Gestaltung relevant. Durch die Erhaltung der Gehölze werden Beeinträchtigungen insbesondere des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, des Lokalklimas sowie des Landschafts- und Ortsbildes vermieden.

Im westlichen und südlichen Teil der Gebietseingrünung ist ein hoher Anteil an Fichten vorhanden. Bei Pflanzenausfall bzw. im Rahmen einer notwendigen Verjüngung sollen diese durch standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume ersetzt werden.

Im südlichen und westlichen Randbereich sind Erdwälle vorhanden, auf denen die Gehölze stehen. Insbesondere die Wallschüttung im Westen dient als Schutz für den Schmelzbach im Falle eines Überlaufens der Klärbecken. Aus diesem Grund sind Erdwellschüttungen in den Flächen mit Pflanzbindung zulässig, dies schließt auch Instandhaltungsarbeiten ein.

Auf die einschlägigen Schutzmaßnahmen für Bäume bei Bauarbeiten wird in den Hinweisen durch Text hingewiesen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Nordosten des Sonstigen Sondergebietes, im Bereich der Ortseinfahrt, wird eine Ergänzung der Gebietseingrünung durch Neupflanzung festgesetzt. Die westlich vorhandene einreihige Gehölzpflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern soll in Richtung der Schwabenstraße weitergeführt werden. Somit wird eine geschlossene bzw. durchgehende Randeingrünung im Bereich der Ortseinfahrt sichergestellt.

Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Hierdurch wird u.a. dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Freiflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies, verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Die Festsetzung dient dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Artenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Die Liste ist nach den verschiedenen Wuchsordnungen / Baumgrößen und den jeweiligen Anwendungsbereichen gegliedert. Für die Pflanzungen wird eine Auswahl an zum allergrößten Teil heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten und Sorten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden und die unterschiedlichen Ansprüche in Bezug auf Standort / Standraum berücksichtigt werden. Für ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen

im Einfahrtsbereich sind bewusst auch ökologisch wertvolle Sorten zulässig, um den schwierigen Standortbedingungen entlang von Verkehrswegen gerecht zu werden. Im Bereich der Gebietseingrünung ist aus ökologischen Gründen gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden, da es sich hier um den Übergang zur freien Landschaft handelt.

Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Verbesserung des Lokalklimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Eingrünung bei.

Artenschutz:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) wird auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen, Gehölzschnitt, Rodungsmaßnahmen hingewiesen.

9.11 Niederschlagwasserbeseitigung

Derzeit ist ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich in Beauftragung. Im Laufe des weiteren Verfahrens werden die Ergebnisse in die Bebauungsplan-Unterlagen übernommen.

9.12 Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen (Schutz des Ortsbildes) sind Versorgungsleitungen bei einer Neuverlegung nur als Erdkabel erlaubt. Bestehende Leitungen (Strom, Telekommunikation, Erdgas, Wasser und Abwasser) sind zu schützen.

10 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 65.645 m² und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Nutzungen	Fläche (ca.)	²	Anteil in %
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“	65.645 m ²		100 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernde Darstellung)	50 m ²		0,1%
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (überlagernde Darstellung)	6.305 m ²		9,9 %
Geltungsbereich gesamt	65.645 m²		100,0%

11 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR; VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung des Sonstigen Sondergebietes erfolgt von Osten über die Schwabenstraße über drei Zufahrten.

Das Gebiet ist an die Trinkwasserversorgung der Stadt Marktoberdorf angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage der Stadt Marktoberdorf, welche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes liegt. In absehbarer Zeit werden eine Ertüchtigung bzw. eine Erweiterung erforderlich.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke (VWEW) sichergestellt. Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Lagepläne können angefordert werden bei: Email: Planauskunft.Sued@telekom.de; Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 788777701

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu.

Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen sind zur Leerung an der nächsten vom Abfallsammelfahrzeug erreichbaren, d. h. an der Schwabenstraße bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

12 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder der bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayern AtlasPLUS) verwendet.

Für Lage und Größengenauigkeit wird vom Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen.

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hiermit wird bestätigt, dass diese Aufstellung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis xx) und der Begründung (Seiten 1 bis xx), jeweils in der Fassung vom xx.xx.xxxx, dem Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.xxxx zu Grunde lag und diesem entspricht.

Marktoberdorf, den

(Siegel)

.....
Dr. Wolfgang Heil, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen



Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege



Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner