



**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

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Vorentwurf

DATUM

19.05.2025

SATZUNG

der Stadt Marktobendorf für den Bebauungsplan Nr. 88 „Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“

Die Stadt Marktobendorf erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) -

den **Bebauungsplan Nr. 88** „Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“ - als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan Nr. 88 „Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung und den nachstehenden Vorschriften (Festsetzungen durch Text), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2025, redaktionell angepasst am xx.yy.2025.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung in der Fassung vom xx.yy.2025, redaktionell angepasst am xx.yy.2025,
 - Themenkarte „Eingriffsermittlung Bestand“ vom xx.yy.2025, redaktionell angepasst am xx.yy.2025
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 2527, 2527/1, 2527/2, 2590 Teilfläche (TF), 2710 und 2723, jeweils der Gemarkung Marktobendorf.

§ 2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

- 2.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ dient der Unterbringung des Bauhofes, des Wasserwerkes und der Kläranlage der Stadt Marktobendorf sowie der Notstromzentrale und des Entsorgungszentrums (Wertstoffhof).
Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig:
 - erforderliche Gebäude und Funktionsräume, technische Anlagen und Einrichtungen,
 - Büro-, Aufenthalts-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume,
 - Lager- und Maschinenhallen und -räume, Werkstätten und Wartungsanlagen,
 - Waschplätze,
 - Tankstellen und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität, die den Nutzungszwecken dienen,
 - Wege und Plätze, die der Erschließung, dem Betrieb und dem Aufenthalt der oben genannten Nutzungen dienen,
 - Lagerflächen,
 - Schüttwände, Mauern zur Hangabstützung, Einfriedungen,
 - Stellplätze und Garagen (im Sinne des § 12 BauNVO) für die oben genannten Nutzungen,

- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Sondergebietes und seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO),
- Entsorgungsbereiche (Straßenkehrriech, Abfall, etc.),
- bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen und Gebäudefassaden und/oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden (im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO), Hackschnitzelheizung,
- Hinweisschilder.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Firsthöhe der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen bestimmt.
- 3.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
- 3.3 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl gilt das festgesetzte Sonstige Sondergebiet als Grundstücksfläche ungeachtet der Flurstücksgrenzen (= Gesamt-Geltungsbereich). Die zur Berechnung heranzuziehende Gesamtfläche beträgt 65.465 m².
- 3.4 Die zulässige maximale Höhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (Firsthöhe) beträgt 12 m. Untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Schornsteine, Aufzugsbauteile, etc., dürfen die maximale Höhe überschreiten.
- 3.5 Die Gesamthöhe wird gemessen von der Oberkante des bestehenden Geländes bis zur Oberkante des Gebäudes / der sonstigen baulichen Anlage, z.B. Oberkante Dachfirst, Oberkante Attika, oberer Abschluss der sonstigen baulichen Anlage.
- 3.6 Das bestehende Gelände wird folgendermaßen bestimmt:
- In nahezu ebener Lage wird die Höhe des bestehenden Geländes in der Mitte des Gebäudegrundrisses gemessen.
- Bei geneigtem Gelände wird die Höhe des bestehenden Geländes an der Außenkante (Fassade) des Gebäudegrundrisses an der Hangoberseite gemessen, und zwar in der Hälfte der Länge der Außenkante (Fassade) des Gebäudes.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Außerhalb der Baugrenzen sind Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Einfriedungen zulässig.
- 4.3 Im Sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer zulässigen Länge der Gebäude bis zu 170 m.
- 4.4 Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand zu errichten. Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO. Für das Sonstige Sondergebiet wird die gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO für Gewerbe- und Industriegebiete zulässige Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H, jeweils mindestens 3 m, festgesetzt.

§ 5 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung

- 5.1 Der Bestand an genehmigten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen genießt Bestandsschutz (Stichtag: Aufstellungsbeschluss).

§ 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Als Dachformen sind zulässig Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.

§ 7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 2,3 m über der endgültigen Geländeoberkante zulässig. Es ist - zumindest abschnittsweise - eine Bodenfreiheit von 0,15 m einzuhalten.

- 7.2 Es sind auch Einfriedungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zur Nutzungstrennung zulässig.

- 7.3 Einfriedungen gemäß Nr. 7.1 lösen keine Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO aus.

§ 8 Außenbeleuchtung

- 8.1 Für die Außenbeleuchtung sind folgende Leuchtmittel zulässig:

- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K,
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.
- Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmeldern anstatt von Dauerbeleuchtung (soweit aus betriebstechnischen Gründen möglich),

Für bestehende Beleuchtungsanlagen besteht Bestandsschutz (Stichtag: Aufstellungsbeschluss).

§ 9 Geländeänderungen

- 9.1 Veränderungen der Geländeoberfläche in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zulässig.

- 9.2 Das Gelände ist zum Nachbargelände, zum bestehenden Gelände und zur öffentlichen Verkehrsfläche durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von maximal 1 : 3 (Höhe zu Breite) anzugleichen. Davon ausgenommen sind bestehende Wallschüttungen und Wallschüttungen, die dem Gewässerschutz dienen (Schutzwall zum Schmelzbach).

§ 10 Ausgleich (gemäß Baugesetzbuch und Naturschutzrecht)

- 10.1 Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein Ausgleich von 10.320 m² Fläche zu erbringen.

Hinweis: vgl. Themenkarte Eingriffsermittlung und Tabelle im Umweltbericht

- 10.2 Der Ausgleichsflächenbedarf wird auf den nachfolgenden Ökokontoflächen festgesetzt und erbracht:

- Ökokontofläche Weißen, Fl.-Nr. 1465/3, Gemarkung Rieder, mit 1.758 m² Fläche,
- Ökokontofläche Senkermos Ost, Fl.-Nr. 2264, Gemarkung Bertoldshofen, mit 6.539 m² Fläche,
- Ökokontofläche Senkermos Süd, Fl.-Nr. 2264, Gemarkung Bertoldshofen, mit 2.023 m² Fläche.

§ 11 Grünordnung

11.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die Mindestpflanzgröße bei Ersatzpflanzungen beträgt: Hochstamm 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm.

Verwendung der Bäume gemäß den Ziffern 3.3 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);

11.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen sind Einfriedungen, bestehende Wallschüttungen und Wallschüttungen, die dem Gewässerschutz dienen (Schutzwall zum Schmelzbach), sowie Leitungen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen - auch verkehrsfreie - und Ablagerungen sind nicht zulässig.

Die bestehenden Laubbäume, Sträucher, Gras- und Krautvegetation sind zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit Laubbaumarten mindestens derselben Wuchsordnung vorzunehmen.

Bestehende Nadelgehölze (hier: insbesondere Fichten) sind bei erforderlicher Verjüngung durch standortgerechte Laubbäume 1. Wuchsordnung zu ersetzen.

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, StU 18 - 20 cm

Mindestqualität Sträucher: Strauch 2xv. 60 - 100

Verwendung der Gehölze gemäß den Ziffern 3.1 und 3.2 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);

11.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verkehrsfreien - und Ablagerungen freizuhalten. Zulässig sind Einfriedungen.

Es ist eine einreihige Gehölzpflanzung mit mindestens drei Laubbäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Mindestqualität Bäume: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, StU 18 - 20 cm

Mindestqualität Sträucher: Strauch 2xv. 60 - 100; Pflanzabstand 1,5 m;

Verwendung der Gehölze gemäß den Ziffern 3.1 und 3.2 der Pflanzenliste (Hinweise durch Text);

11.4 Die nicht überbauten Flächen des Sonstigen Sondergebietes sind - mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen - dauerhaft durch Ansaat und/oder Bepflanzung flächenhaft zu begrünen. Schotter- und Kiesflächen sind keine Begrünung.

11.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, durchzuführen.

11.6 Sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens innerhalb der folgenden Vegetationsperiode mit zulässigen Arten und Mindestqualitäten der Pflanzenliste (Hinweise durch Text), Ziffern 3.1 bis 3.3, nachzupflanzen.

§ 12 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch als Erdkabel erlaubt.

§ 13 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Boden

1.1 Baugrundgutachten

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 Maschinenhalle¹: 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. schlämmkornreichen 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 Wasserdurchlässigkeit auf. In einer Tiefe von ca. 1,5 m wurde Schichtenwasser aufgeschlossen.

Für den etwas höher gelegenen Hangbereich zur Schwabenstraße hin liegt ein Geotechnischer Bericht² für ein nicht weiterverfolgtes Projekt vor. Hier wurde ebenfalls Schichtenwasser in einer Tiefe von 0,9 m bis 2,1 m unter GOK festgestellt. 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.

1.2 Altlasten und Bodenschutz

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind bei Bauarbeiten zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Oberbodenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu treffen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018), DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18300 „Erdarbeiten“ zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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

2. Niederschlagswasserbeseitigung / Oberflächenwasser

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

Auf folgende Anforderungen und Richtlinien zur Niederschlagswasserbeseitigung wird verwiesen:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV
- Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW
- DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"
- DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"

¹ Kling Consult GmbH: Baugrundgutachten, Neubau Maschinenhalle, Projekt-Nr. 6748-202-KCK, Stand: 25. November 2024

² fm geotechnik: Geotechnischer Bericht, Stadt Marktoberdorf - Neubau eines Obdachlosenheimes in Containerbauweise, Schwabenstraße Marktoberdorf, Projekt-Nr. A2202019; Stand: 20.05.2022

- DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE)
- A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen".

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z. B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/ Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Hierbei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENNOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENNOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Ostallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Der Einbau von Regenwasserspeichern oder Zisternen zur Brauchwassernutzung (z. B. zur Toilettenspülung) wird empfohlen.

3. Pflanzenliste

3.1 Laubbäume für die Gebietseingrünung

Bäume 1. Wuchsordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Bäume 3. Wuchsordnung

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehrbeere	Sorbus aria
Wild-Apfel	Malus sylvestris

3.2 Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehdorn	Prunus spinosa
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Traubenkirsche	Prunus padus
Hunds-Rose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana

Für die Gebietseingrünung ist gebietseigenes Pflanzenmaterial zu verwenden.

3.3 Laubbäume für Ersatzpflanzung im Einfahrtsbereich

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre, auch Sorte „Elsrijk“
Spitz-Ahorn	Acer platanoides in Sorten „Allershäuser“, „Cleveland“, „Emerald Queen“, „Columnare“
Hain-Buche	Carpinus betulus, in Sorten „Fastigiata“, „Frans Fontaine“
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Pyramiden_Eiche	Quercus robur „Fastigiata“, „Fastigiata Koster“

4. Grünordnung und Artenschutz

4.1 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

4.2 Im Hinblick auf die zu erhaltenden Bäume wird auf die Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4“ hingewiesen.

4.3 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen.

4.4 Außenbeleuchtung

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen. Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020 sowie Bundesamt für Naturschutz: Heft Nr. 543 - Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung, 2020

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

6. Sichtfelder

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante bis 2,25 m freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtfeld unzulässig. In den Sichtfeldern sind Einfriedungen und Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80 m Höhe auf Dauer unzulässig.

7. Ver- und Entsorgung

Strom

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Da bei einer Beschädigung der Kabelleitungen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei der VWEW zu beschaffen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen und ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Auf die einschlägigen Vorschriften bei Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches DIN VDE, DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210), DIN VDE 0105, die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse sowie das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel wird verwiesen. Dieses ist abrufbar unter:

https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt_zum_Schutz_erdverlegter_Kabel.pdf.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Erdkabel für die Telekommunikation. Diese sind zu schützen. Vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich sind die aktuellen Kabelpläne zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> oder über die E-Mail-Adresse planauskunft.sued@telekom.de angefordert werden.

Wasserversorgung / Wasserentsorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Wasser- und Abwasserleitungen. Vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich sind die aktuellen Leitungspläne zu beschaffen.

8. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

9. Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der DIN-Media zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. beim Deutsches Patent- und Markenamt in München³, bei der Hochschule München⁴ und der Technische Universität München⁵) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu

³ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

⁴ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

⁵ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei eingesehen werden.

10. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf beantragen.

11. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Stadt Marktoberdorf und dem Planungsbüro Daurer + Hasse keine Gewähr übernommen. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat Marktoberdorf hat in seiner Sitzung vom 19.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „**Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof**“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.yy.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Stadtrat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom xx.yy.2025 vom xx.yy.2025 bis xx.yy.2025 im Rathaus der Stadt Marktoberdorf und auf der Homepage der Stadt Marktoberdorf unter xyz veröffentlicht.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom xx.yy.2025 vom xx.yy.2025 bis xx.yy.2025 im Rathaus der Stadt Marktoberdorf und auf der Homepage der Stadt Marktoberdorf unter xyz veröffentlicht.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Marktoberdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.yy.2025 den Bebauungsplan Nr. 88 „**Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof**“ in der Fassung vom xx.yy.2025, redaktionell angepasst am xx.yy.2025, mit der Bezeichnung "Endgültige Fassung" als Satzung beschlossen.

Marktoberdorf, den

(Siegel)

.....

Dr. Wolfgang Hell, 1. Bürgermeister

AUSGEFERTIGT

Marktoberdorf, den

(Siegel)

.....

Dr. Wolfgang Hell, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und integriertem Umweltbericht wird seit diesem Tag
zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Marktoberdorf bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlan-
gen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und
2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Marktoberdorf, den

(Siegel)

.....

Dr. Wolfgang Hell, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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