



Flächennutzungsplan- änderung

zum 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	4
2	Änderungsbereich	4
3	Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Frühzeitigen Beteiligung	4
4	Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Öffentlichen Auslegung / Beteiligung	4
5	Übergeordnete Planungsvorgaben - Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	5
5.2	Regionalplan (RP) der Region 16 Allgäu	6
5.3	Flächennutzungsplanung	8
6	Lage und Bestandssituation	8
6.1	Lage und Topografie	8
6.2	Geologie und Boden	9
6.3	Oberirdische Gewässer und Grundwasser	10
6.4	Realnutzung und Grünstrukturen	11
6.5	Denkmalschutz	12
6.6	Erschließung	12
6.7	Vorbelastungen	12
6.8	Planungsrecht	12
7	Umweltbericht	14
7.1	Einleitung	14
7.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung	14
7.3	Art und Umfang der Planung / Bedarf an Grund und Boden	14
7.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	14
7.5	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
7.6	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	23
7.7	Alternativenprüfung und Standortentscheidung	24
7.8	Beschreibung der wichtigen Merkmale der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	24
7.9	Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt	24
7.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
7.11	Referenzliste der Quellen	25
8	Planinhalt	26
9	Flächenverteilung	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Regionalplan Allgäu Karte 1	6
Abb. 2	Regionalplan Allgäu Karte 2	6
Abb. 3	Regionalplan Allgäu Karte 3	6
Abb. 4	Auszug aus dem Lufbild / DOP Stand: 2024	8
Abb. 5	Geologische Karte Bayern (dGK25)	9
Abb. 6	Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000)	9
Abb. 7	Schutzgut Wasser, rot: Lage Änderungsbereich	10
Abb. 8	Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....	11
Abb. 9	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	13
Abb. 10	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP	26
Abb. 11	Flächennutzungsplan-Änderung.....	26

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

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

Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt Marktoberdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“. Da die geplanten 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.

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

So wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ dargestellt.

2 ÄNDERUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 7,08 ha auf. Davon werden ca. 6,43 ha Fläche als ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ und ca. 0,65 ha Fläche als „Hecke, Feldgehölz“ (vorhanden) und zwei „Einzelbäume“ (vorhanden) dargestellt.

Die Grenze des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes.

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

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Stadt Marktoberdorf im Allgemeinen Ländlichen Raum und übernimmt als Mittelzentrum eine überörtliche bzw. zentralörtliche Versorgungsfunktion

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende für die gegenständliche Planung relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Marktoberdorf betreffen:1.

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierbei sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum, sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

(G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

(G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

3. Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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

5. Wirtschaft

5.1 (G) Eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft soll flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

(G) Die räumliche Verteilung der Entsorgungs- und Kreislaufwirtschaftsstandorte soll eine möglichst gesundheits- und umweltverträgliche, entstehungsortnahe sowie bei Bedarf regional oder interkommunal abgestimmte Beseitigung oder Verwertung der Abfälle ermöglichen.

5.2 Regionalplan (RP) der Region 16 Allgäu

Die Stadt Marktoberdorf liegt gemäß der Raumstrukturkarte innerhalb eines ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Marktoberdorf ist innerhalb dieses Teilraums Mittelzentrum und liegt an den überregionalen Entwicklungsachsen Kempten - Marktoberdorf - Schongau sowie Marktoberdorf - Kaufbeuren - Buchloe.



Abb. 1 Regionalplan Allgäu Karte 1
„Raumstruktur“ Stand: 12.02.2008

ohne Maßstab

Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Wertachtal und Wertachschlucht“ (Abb. 2). Für diesen Bereich ist das Ziel „Erhaltung Bachoberläufe in Verbindung mit Feuchtbiotopen und Mischwaldbeständen“ formuliert. Weiterhin befindet sich nördlich des Änderungsbereiches das Trinkwasserschutzgebiet Kaufbeuren PW 2 (Abb. 1).



Abb. 2 Regionalplan Allgäu Karte 2
„Siedlung und Versorgung“, Stand: 28.11.2006
ohne Maßstab; rot: Änderungsbereich

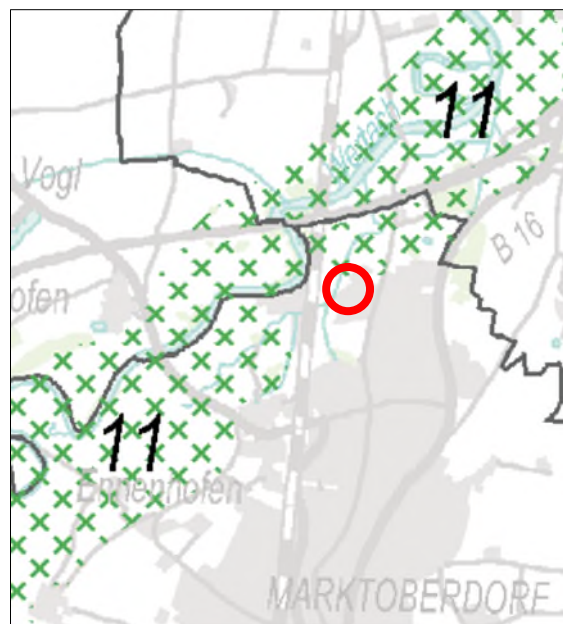


Abb. 3 Regionalplan Allgäu Karte 3
„Natur und Landschaft“, Stand: 28.11.2006
ohne Maßstab; rot: Änderungsbereich

Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze

I Allgemeine Ziele und Grundsätze

- 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze

B I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

3.2 Wasserversorgung

- 3.2.1 (Z) Die Wasserversorgung soll den derzeitigen und künftigen Bedarf in der Region Allgäu (16) dauerhaft sicherstellen. Vorrangig soll für die Trinkwasserversorgung Grundwasser genutzt werden. Auf einen sparsamen Umgang mit Wasser soll hingewirkt werden.
- 3.2.2 (Z) Die öffentliche Wasserversorgung soll auch künftig als bedeutender Bestandteil der Daseinsvorsorge in der Verantwortung vor Ort bleiben. Kleinräumige Strukturen öffentlicher Wasserversorgungsanlagen sollen, soweit eine einwandfreie Wasserversorgung gewährleistet ist, beibehalten werden.

B IV Technische Infrastruktur

3. Energieversorgung

- 3.1.1 (G) In allen Teilräumen der Region ist eine ausreichende, sichere kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung durch einen ausgewogenen Mix der verschiedenen Energieträger möglichst sicherzustellen.
- 3.1.2 (z) Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert werden.

B V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

- 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
(G) Die Versiegelung der Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 1.5 (G) innerörtliche Grünflächen wie Parkanlagen, Flussbegleitgrün, und sonstige bedeutsame Grünstrukturen sind insbesondere in den zentralen Orten sowie in den Kur- und Erholungsorten möglichst zu erhalten.

→ Die vorliegende Änderung entspricht den aufgeführten Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Sie trägt vorbereitend dazu bei, die bestehenden Nutzungen zu sichern, die Wasser- und Energieversorgung, die Dienstleistung des kommunalen Bauhofes sowie die Abwasser- und Abfallentsorgung sicherzustellen und zukünftige Erweiterungen zu ermöglichen.

Entsprechend der ortsspezifischen Möglichkeiten werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet, da ein vorgennutzter Standort unter Beibehaltung der bestehenden Erschließung und unter Berücksichtigung der bestehenden ökologisch wertgebenden Grünstrukturen (Gebietseingrünung) weiterentwickelt wird.

5.3 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Marktoberdorf mit Stand vom 25.11.2013 als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit den drei Zweckbestimmungen „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ dargestellt.

Von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird im Bebauungsplan Nr. 88 durch die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ abgewichen. Daher wird die vorliegende Änderung erforderlich.

6 LAGE UND BESTANDSSITUATION

6.1 Lage und Topografie



Abb. 4 Auszug aus dem Luftbild / DOP Stand: 2024

rot: Lage Änderungsbereich; Plangrundlage: © BayernAtlas / Bayerische Vermessungsverwaltung; ohne Maßstab

Der Änderungsbereich 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. 7,08 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	714 m üNN	713 m üNN
718 m üNN	716 m üNN	713 m üNN

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

6.2 Geologie und Boden²

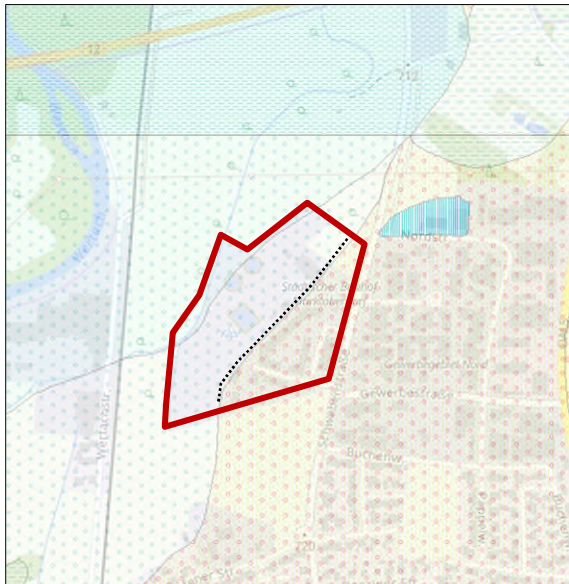


Abb. 5 Geologische Karte Bayern (dGK25)
rot: Änderungsbereich; ohne Maßstab;

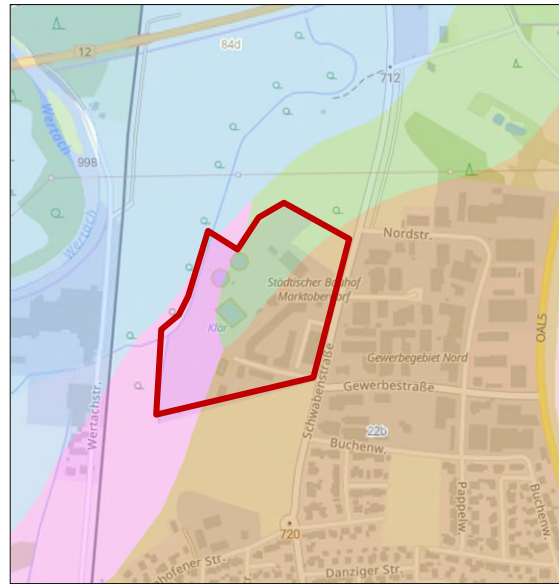


Abb. 6 Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000)
rot: Änderungsbereich; ohne Maßstab;

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 sich innerhalb der geologischen Einheit der Flussschotter (Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig).

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, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); 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 im Nordosten ist die bestehende Wiese 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.

² BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>, Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Geologie / Boden“, Datenabruf: 02/2025

6.3 Oberirdische Gewässer und Grundwasser³

Oberflächengewässer



Abb. 7 Schutzgut Wasser, rot: Lage Änderungsbereich

blaukariert: festgesetztes Überschwemmungsgebiet, hellblau: HQ extrem,

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

Westlich angrenzend an den Änderungsbereich fließt der Schmelzbach, ein Gewässer 3. Ordnung (Gewässerkennzahl 126392) und südwestlich angrenzend ein Entwässerungsgraben, der in den Schmelzbach fließt. Der Schmelzbach mündet ca. 570 m nördlich des Änderungsbereiches, nördlich der Bundesstraße B12 in die Wertach. Für den Schmelzbach liegt keine Gewässerstrukturkartierung vor.

Rechtsvorschriften

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

Wild abfließendes Wasser

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

³ BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>, Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Wasser“, Datenabruf: 02/2025

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

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

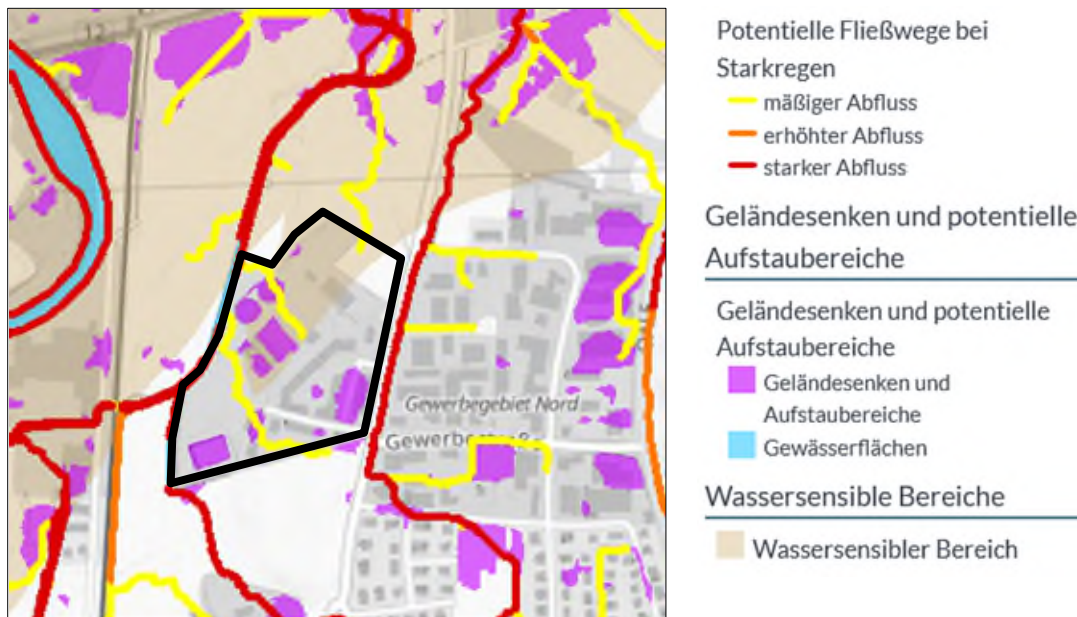


Abb. 8 Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut
schwarz: Lage Änderungsbereich, © Bayer. Landesamt für Umwelt; ohne Maßstab

Grundwasser

Gemäß der Hinweiskarte⁶ „Hohe Grundwasserstände“ befindet sich der Änderungsbereich innerhalb eines „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffenen Gebietes“. Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich in einem großräumigen Einzugsgebiet der Wasserversorgung⁷. Rund 80 m nördlich des Änderungsbereiches liegt die südliche Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Kaufbeuren PW 2.

6.4 Realnutzung und Grünstrukturen

Der Änderungsbereich 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 Notstromzentrale der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke mit allen für diese Nutzungen erforderlichen Einrichtungen und Anlagen, Verkehrs-, Lager- und Stellplatzflächen.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind entlang der südlichen und westlichen Grenze prägende, überwiegend von Fichten dominierte Gehölzbestände vorhanden. Entlang der nördlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen dominieren Laubbäume und -sträucher die Gebietseingrünung. Innerhalb des Gebietes selbst sind aufgrund der intensiven Nutzungen keine prägenden Gehölzbestände vorhanden. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Einzelbäume sind überwiegend nicht mehr 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.

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

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

Im Norden und Süden grenzen an den Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches und räumlich-funktionalen Umgriff.

Der gewässerbegleitende Saum des Schmelzbaches, welcher außerhalb des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich ragt im Westen der nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG geschützte Gewässerrandstreifen des Schmelzbaches.

6.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas⁹ keine Boden- und/oder Baudenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich ca. 190 m nördlich. Hierbei handelt es sich um die Denkmalnummer D-7-8129-0111 „Burgstall des hohen und späten Mittelalters“, Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

6.6 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.

6.7 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 Änderungsbereiches, Verkehrslärm durch den Ziel- und Quellverkehr auf der Schwabenstraße sowie durch Betriebsabläufe im östlich angrenzenden „Gewerbegebiet Marktoberdorf Nordost“.

6.8 Planungsrecht

Der Änderungsbereich ist dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

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

⁹ BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 02/2025

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Änderungsbereich ist im **wirksamen Flächennutzungsplan** (FNP) überwiegend als „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit den vier Zweckbestimmungen „Bauhof“ (als Einschrieb), „Wertstoffhof“, „Kläranlage“ und „Transformatorstation“ (jeweils als Symbol) dargestellt. Der nördliche Abschnitt ist 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. Überlagernd dargestellt ist im nordwestlichen Abschnitt eine oberirdische 20-kV-Elektrizitätsleitung mit Schutzstreifen (LEW), welche den Änderungsbereich von Südwesten in Richtung Nordosten überquert. Darüber hinaus sind die zum Zeitpunkt der Planerstellung in der Flurkarte hinterlegten Gebäude dargestellt.

Im direkten räumlichen Anschluss dargestellt sind: Im Norden eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und die südliche Grenze des Wasserschutzgebietes Kaufbeuren P2, im Osten eine örtliche Straße (Schwabenstraße) mit Wander- und Radweg, darüber hinaus ein Gewerbegebiet, im Süden eine „Fläche für die Landwirtschaft“ und eine geplante Ortsumgehung, im Westen ein kleineres und ein größeres Fließgewässer (Schmelzbach und zuführender Graben im Süden) und die Darstellung des Uferbegleitgehölzes als amtlich kartiertes Biotop.

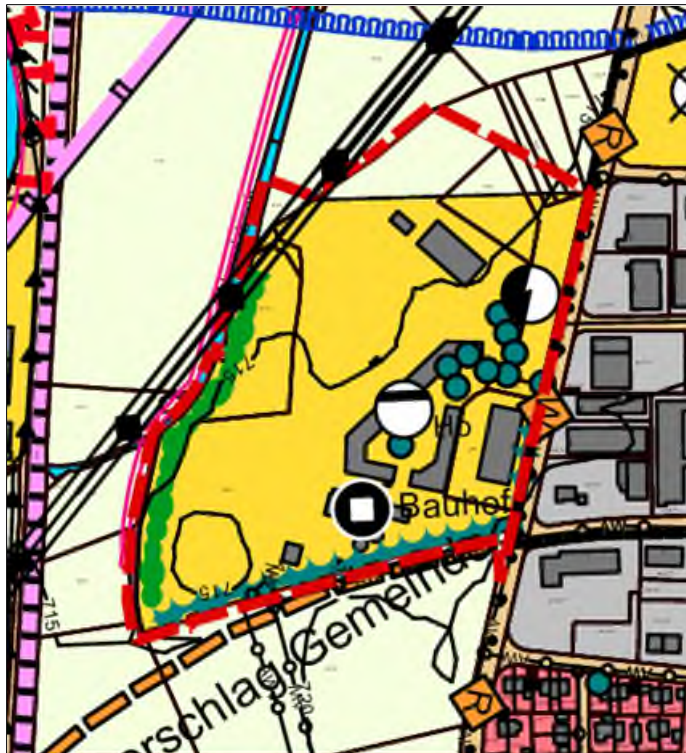


Abb. 9 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
Stand: 25.11.2013, rote Umrandung: Lage Änderungsbereich, ohne Maßstab

7 UMWELTBERICHT

7.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

7.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

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

7.3 Art und Umfang der Planung / Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 7,08 ha auf. Davon werden ca. 6,43 ha Fläche als ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ und ca. 0,65 ha Fläche als „Hecke, Feldgehölz“ (vorhanden) dargestellt, des Weiteren zwei „Einzelbäume“ (vorhanden).

Es erfolgt überwiegend eine Umwidmung einer „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“, untergeordnet erfolgt eine Umwidmung einer ca. 0,65 ha großen „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“.

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

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG, besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG) werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Regionalplanes der Region (16) Allgäu sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes des Landkreises Ostallgäu zur Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen. Darüber hinaus sind auch das Immissions-, Boden-, Wasser- und Denkmalschutzrecht zu berücksichtigen.

Fachgesetze Fachpläne	Ziele und deren Berücksichtigung
Baugesetzbuch BauGB	- 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.
Klimaschutzgesetz KSG	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, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	- Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen; - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenheit, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft;
Landesentwicklungsprogramm LEP	Siehe Kap. 5.1
Regionalplan RP 16 Allgäu	Siehe Kap. 5.2
Diese Vorgaben werden bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt, da lediglich eine bauleitplanerische Sicherung bestehender Nutzungen erfolgt und gegebenenfalls zukünftig erforderliche Erweiterungen dieser Nutzungen ermöglicht werden.	
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Lkr. OAL	Der Änderungsbereich liegt innerhalb bzw. am äußersten Rand des Schwerpunktgebietes „Wertachtal“ nach ABSP. Für das Schwerpunktgebiet bzw. in den Themenkarten sind mehrere Optimierungsziele für das Wertachtal formuliert, welche jedoch für den Änderungsbereich nicht einschlägig sind, da dieser zum überwiegenden Teil bereits bebaut ist. Siehe auch gleichlautendes Kapitel des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 88 „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“.
Waldfunktionskarte	Es ist kein Wald nach BayWaldG betroffen.

7.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Beurteilung der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen schutzgutbezogen bewertet. Dabei werden die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst.

Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet. Dabei bezieht sich die Bewertung auf die Änderungen der Nutzungsdarstellung, die sich gegenüber den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Nutzungen (insbesondere „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“, untergeordnet „Fläche für die Landwirtschaft“) ergeben.

Gemäß Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Seite 29) ist hierbei die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Maßgeblich ist der Vergleich der bisherigen Darstellung gegenüber der neuen Nutzung, nicht der „Urzustand“.

Da die Flächen für „Ver- und Entsorgung“ nicht den Vorschriften der BauNVO unterliegen bzw. da in § 17 der BauNVO kein Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung (hier: Grundflächenzahl (GRZ)) benannt ist, ist davon auszugehen, dass ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad, z.B. GRZ 0,8, grundsätzlich zulässig und auch

üblich ist. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der planzeichnerisch dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung. Bezüglich der detaillierten Beschreibung der natürlichen Grundlagen wird auf die Ausführungen der Ziffern 6.1 bis 6.4 verwiesen.

Schutzgut Boden und Fläche	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung¹⁰</u> 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 Änderungsbereich 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: Altlasten/Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt. Durch die bestehende Nutzung der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ bestehen erhebliche Vorbelastungen des Bodens durch Vollversiegelung, Teilversiegelung und Überformung. Der Änderungsbereich hat für das Schutzgut Boden und Fläche im überbauten Bereich eine geringe Bedeutung, im Bereich der noch vorhandenen Freiflächen eine mittlere Bedeutung. <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> Es erfolgt eine Änderung der dargestellten Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 5,78 ha). Durch diese Umwidmung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Weiterhin erfolgt die Änderung einer dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 0,65 ha). Diese Neudarstellung ermöglicht einen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Es ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Zur Minimierung des Eingriffs werden ca. 0,65 ha Fläche als „Hecke, Feldgehölz“ (bestehende Gebietseingrünung) und zwei „Einzelbäume“ (jeweils vorhanden) dargestellt. → geringe bis mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Wasser	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung¹¹</u> Oberflächengewässer: - Nordwestlich angrenzend fließt der Schmelzbach (Gewässer 3. Ordnung) und südwestlich angrenzend ein Entwässerungsgraben, jeweils in nördlicher Richtung. - Der Änderungsbereich liegt westlich angrenzend an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Schmelzbaches, wobei die Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} im Nordwesten geringfügig in den Änderungsbereich hineinragt.

¹⁰ BayernAtlas, <https://atlas.bayern.de>, Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Geologie / Boden“, Datenabruf: 02/2025

¹¹ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Stand: 02/2025

	Grundwasser - Der Änderungsbereich befindet sich sowohl innerhalb eines großräumigen Einzugsgebietes der Wasserversorgung, innerhalb eines „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffenen Gebietes“ und teilweise innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Durch die bestehende Nutzung der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ bestehen Vorbelastungen und Gefährdungen durch Voll- und Teilversiegelungen und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Der Änderungsbereich hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser. <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> Es erfolgt eine Änderung der dargestellten Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 5,78 ha). Durch diese Umwidmung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Weiterhin erfolgt die Änderung einer dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 0,65 ha). Diese Neudarstellung ermöglicht einen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Es ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und in der Folge eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Zur Minimierung des Eingriffs werden ca. 0,65 ha Fläche als „Hecke, Feldgehölz“ (bestehende Gebietseingrünung) und zwei „Einzelbäume“ (jeweils vorhanden) dargestellt. → geringe bis mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ mit den intensiven Nutzungen hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Lufthygiene. Die Fläche für die Landwirtschaft hat Bedeutung für die Kaltluft-Produktion. Die bestehende Gebietseingrünung mit Großgehölzen hat eine hohe Bedeutung, z.B. Frischluft-Produktion, Wasserspeicherung, Luftbefeuchtung, etc.). Durch die bestehende Nutzung der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ bestehen Vorbelastungen durch Voll- und Teilversiegelungen. <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> Es erfolgt eine Änderung der dargestellten Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 5,78 ha). Durch diese Umwidmung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Weiterhin erfolgt die Änderung einer dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 0,65 ha). Diese Neudarstellung ermöglicht einen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Es ist eine geringfügig erhöhte Wärmespeicherung zu erwarten. Zur Minimierung des Eingriffs werden ca. 0,65 ha Fläche als „Hecke, Feldgehölz“ (bestehende Gebietseingrünung) und zwei „Einzelbäume“ (jeweils vorhanden) dargestellt.

	Durch die Flächennutzungsplan-Änderung werden an einem vorgenutzten Standort klimarelevante Grünstrukturen dargestellt. → geringe Erheblichkeit
Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> ¹² Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches sind keine - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete), - Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, vorhanden. - Im Westen grenzt mit der Uferbegleitvegetation des Schmelzbaches ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8229-0032-001) an den Änderungsbereich an. - In den Änderungsbereich ragt im Westen der nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG geschützte Gewässerrandstreifen des Schmelzbaches. Realnutzung, Grünbestände, Pflanzen - Überwiegende Bebauung des Änderungsbereiches mit kommunalen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung: Bauhof, Wasserwerk, Kläranlage der Stadt Marktoberdorf, Abfallentsorgungszentrum (Wertstoffhof) des Lkrs. OAL, Notstromzentrale der VWEW inkl. aller für die Nutzungen erforderlichen Anlagen und Einrichtungen; - Markante und prägende, von Fichten dominierte Gehölzbestände entlang der südlichen und westlichen Grenze; - Laubbäume und -gehölze entlang der nördlichen, nordwestlichen und nordöstlichen Gebietsgrenze (Anlagen- bzw. Ortsrandeingrünung); - Keine prägenden Gehölzbestände im Inneren des Gebietes aufgrund der intensiven Nutzungen; die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist diesbezüglich nicht mehr aktuell. - Unbebaute Restflächen im Gebiet werden als Grünland gepflegt oder sind brachgefallen und stellen innerbetriebliche Erweiterungsflächen dar. - Angrenzende Nutzungen: im Norden und Süden Grünlandflächen, im Westen der Schmelzbach und ein Graben, darüber hinaus ebenfalls Grünlandflächen, im Osten die Schwabenstraße; Tiere - Keine Hinweise auf Vorkommen seltener und/oder besonders schützenswerter Arten innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches gemäß ASK 2025; - Unbebaute Restflächen (Grünland, Bracheflächen) stellen ein Teil-Nahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang für Offenlandarten der Vögel, z. B. für Greifvögel, dar. - Gehölzbestände stellen potenzielle Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitate für Gehölzbrüter sowie potenzielle Quartierstrukturen, Jagdhabitate, Leitlinien für Fledermäuse dar. Vorbelastungen bestehen durch die intensiven Nutzungen der Ver- und Entsorgung (Gebäude, Versiegelungen, Betriebsabläufe, Störungen (Lärm, Beleuchtung)).

¹² BayernAtlas, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Natur“, Datenabruf 02/2025

	Der Änderungsbereich 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. <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> Es erfolgt eine Änderung der dargestellten Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 5,78 ha). Durch diese Umwidmung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Weiterhin erfolgt die Änderung einer dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 0,65 ha). Diese Neudarstellung ermöglicht einen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Es ist der Verlust eines kleinen Teilabschnittes der Offenlandlebensräume zu erwarten. Zur Minimierung des Eingriffs werden ca. 0,65 ha Fläche als „Hecke, Feldgehölz“ (bestehende Gebietseingrünung) und zwei „Einzelbäume“ (jeweils vorhanden) dargestellt. → geringe Erheblichkeit
Schutzgut Mensch (Immissions-schutz)	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 85 m südöstlich, südlich des Buchenwegs. Östlich des Änderungsbereiches bzw. östlich der Schwabenstraße befindet sich das Gewerbegebiet Nordost. Es bestehen Vorbelastungen des Wohngebietes durch Verkehrsgeräusche (Schwabenstraße und Buchenweg) und Gewerbelärm (Gewerbegebiet Nordost). Der Geltungsbereich hat eine geringe Bedeutung bzw. eine geringe Schutzbedürftigkeit in Bezug auf den Immissionsschutz. <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> Es erfolgt eine Änderung der dargestellten Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 5,78 ha). Durch diese Umwidmung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Weiterhin erfolgt die Änderung einer dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 0,65 ha). Diese Neudarstellung ermöglicht eine räumliche Erweiterung des bestehenden Standortes. Hierdurch ist ggf. eine geringfügige Erhöhung der Geräuschbelastung zu erwarten. → geringe Erheblichkeit
Schutzgut Mensch (Erholung)	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> Der Änderungsbereich hat aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen keinerlei Bedeutung für die aktive und/oder passive Erholungsnutzung. Es besteht - mit Ausnahme der Öffnungszeiten des Abfallentsorgungszentrums (Wertstoffhof) - keine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit. Die Schwabenstraße stellt einen Teilabschnitt des Allgäu-Radweges dar. Die bestehende Gebietseingrünung wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild und damit auf die Erholungslandschaft aus.

	Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung das Schutzgut Mensch (Erholung). <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> Es erfolgt eine Änderung der dargestellten Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 5,78 ha). Durch diese Umwidmung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Weiterhin erfolgt die Änderung einer dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 0,65 ha). Diese Neudarstellung ermöglicht eine räumliche Erweiterung des bestehenden Standortes. Hierdurch ist eine weitere bauliche und technische Überprägung der (Erholungs-) Landschaft zu erwarten. Zur Minimierung des Eingriffs werden ca. 0,65 ha Fläche als „Hecke, Feldgehölz“ (bestehende Gebietseingrünung) und zwei „Einzelbäume“ (jeweils vorhanden) dargestellt. → geringe Erheblichkeit
Schutzgut Landschaft	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> - 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). - Prägende Großgehölzbestände bzw. wirksame Gebietseingrünung im südlichen, westlichen und nördlichen Randbereich; - Grünlandflächen im räumlich-funktionalen Umgriff; - Eingeschränkte Einsehbarkeit von Seiten der Schwabenstraße, keine Fernwirkung; - Positive Wirkung der bestehenden Gebietseingrünung; Vorbelastungen bestehen durch die Bestandsgebäude, baulichen und technischen Anlagen sowie durch zwei bestehende Freileitungen innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff. Der Änderungsbereich mit den Nutzungen und die Freiflächen haben für das Schutzgut Landschaft eine geringe Bedeutung, die Gehölzbestände eine hohe Bedeutung. <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> Es erfolgt eine Änderung der dargestellten Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 5,78 ha). Durch diese Umwidmung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Weiterhin erfolgt die Änderung einer dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“ (ca. 0,65 ha). Hierdurch ist eine weitere bauliche und technische Überprägung der Landschaft zu erwarten. Zur Minimierung des Eingriffs werden ca. 0,65 ha Fläche als „Hecke, Feldgehölz“ (bestehende Gebietseingrünung) und zwei „Einzelbäume“ (jeweils vorhanden) dargestellt. → geringe Erheblichkeit

Schutzgut Kultur- und Sach- güter	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> <i>Kulturgüter</i> - Innerhalb des Änderungsbereiches keine Boden- und/oder Baudenkmäler¹³; - Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich ca. 190 m nördlich. Hierbei handelt es sich um die Denkmalnummer D-7-8129-0111 „Burgstall des hohen und späten Mittelalters“, Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert. <i>Sachgüter</i> Es sind zahlreiche Sachgüter innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Hierbei handelt es sich um den Gebäudebestand, die Einrichtungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung (Bauhof, Wasserwerk, Kläranlage der Stadt Marktoberdorf, Abfallentsorgungszentrum Lkrs. OAL, Notstromzentrale VWEW). → hohe Bedeutung <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> Kulturgüter: → vsl. ohne Erheblichkeit Sachgüter: → ohne Erheblichkeit
Wechsel- wirkungen zwi- schen den Schutzgütern	keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die in den vorstehenden Absätzen beschriebenen Umweltauswirkungen hinausgehen;
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch- führung der Pla- nung	Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit dem Einschrieb bzw. den Symbolen der drei Zweckbestimmungen „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ im Flächennutzungsplan dargestellt bleiben. Dies hätte auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Auswirkungen. Allerdings würden bei Nicht-Durchführung der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“) die bestehenden Nutzungen nicht bauleitplanerisch gesichert, und zukünftig erforderliche bauliche Erweiterungen innerhalb des Änderungsbereiches würden erschwert, da eine planungsrechtliche Grundlage nicht vorläge.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhan- denseins der ge- planten Vorhaben	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.

¹³ BayernAtlas, geoportal.bayern.de/bayernatlas, Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: 04/2024

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine konkrete Aussage getroffen werden. Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (hier: Landkreis Ostallgäu) zu überlassen.
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) ¹⁴ 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.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Da es sich überwiegend um die bauleitplanerische Sicherung einer bestehenden Fläche für Ver- und Entsorgung und den Bauhof handelt, sind - wie unter den Schutzgütern bereits beschrieben - insgesamt geringe Umweltauswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten. Vorhaben in benachbarten Planungsgebieten sind nicht bekannt.

¹⁴ „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)

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengarden 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.
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Da es sich bei der Flächennutzungsplan-Änderung um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung zukünftiger Vorhaben vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bauliche Anlagen und Aufschüttungen jeweils nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

7.6 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In der Planzeichnung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Gebietseingrünung, welche als „Hecke, Feldgehölz“ (vorhanden) dargestellt wird und zwei bestehende Einzelbäume.

Diese 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.

Ausgleichsflächenbedarf

Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich vorbereitet werden.

Da auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 88 „Sonstiges Sondergebiet Ver- und Entsorgung / Bauhof“, welcher im Parallelverfahren durchgeführt wird, eine flächengenaue Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs durchgeführt wird, kann im vorliegenden Fall auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine grobe Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs entfallen.

7.7 Alternativenprüfung und Standortentscheidung

Eine Alternativenprüfung zur Standortentscheidung ist im vorliegenden Fall ausnahmsweise nicht relevant. Die Zielsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung zielt auf die bauleitplanerische Sicherung eines bestehenden Standorts (hier: Kommunale Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Bauhof) ab. Weiterhin sollen zukünftig erforderliche Erweiterungen ermöglicht werden.

7.8 Beschreibung der wichtigen Merkmale der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

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. Die Bestandsdarstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen beruhen auf vorhandenen Daten und Plangrundlagen, weiterhin wurde eine eigene Bestandserhebung durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ.

7.9 Monitoring, geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Überwachung ggf. nachteiliger Umweltauswirkungen nicht möglich, da die vorbereitende Bauleitplanung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auslösen kann. Maßnahmen zur Überwachung werden daher auf der nachgeordneten Bebauungsplan-Ebene festgelegt.

7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden und Fläche	gering bis mittel
Wasser (Grundwasser)	gering bis mittel
Lokalklima / Lufthygiene	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Mensch (Erholung)	ohne
Mensch (Immissionsschutz)	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kulturgüter	vsl. gering
Sachgüter	ohne
Gesamt	geringe Umweltauswirkungen

Tab. 1: Schutzgutbezogene Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

7.11 Referenzliste der Quellen

- 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 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
- 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 PLANINHALT

Es wird auf die bestehende Darstellung des Flächennutzungsplanes zurückgegriffen und diese sinngemäß geändert.

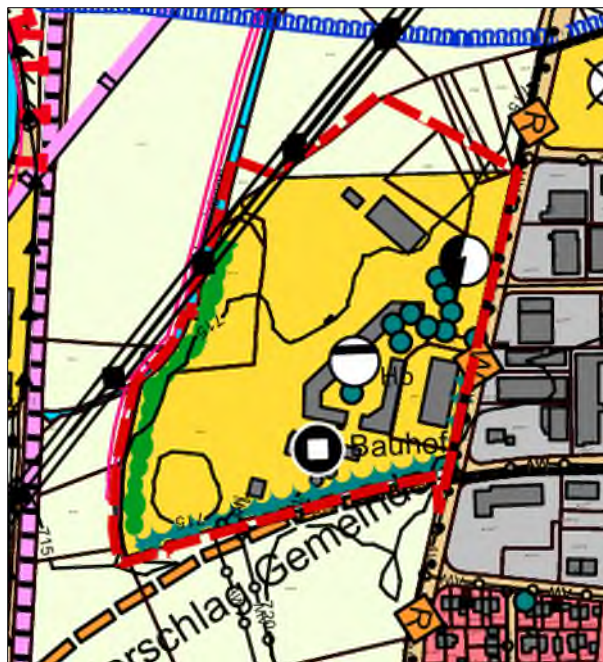


Abb. 10 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP



Abb. 11 Flächennutzungsplan-Änderung

Es erfolgt eine Änderung der dargestellten „Fläche für Ver- und Entsorgung“ mit Zweckbestimmung „Abwasser“, „Bauhof“ und „Elektrizität“ und der dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ver- und Entsorgung / Bauhof“.

Die Gebietsein- und durchgrünung wird aktualisiert (und berichtigt) bzw. entsprechend der Bestandssituation als „Hecke, Feldgehölz“ (vorhanden) und „Einzelbaum“ (vorhanden) dargestellt.

9 FLÄCHENVERTEILUNG

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	60.007 m ²	85 %	0 m ²	0 %
Sonstiges Sondergebiet	0 m ²	0 %	64.315 m ²	91 %
Fläche für die Landwirtschaft	6.468 m ²	9 %	0 m ²	0 %
Hecke / Feldgehölz	4.315 m ²	6 %	6.475 m ²	9 %
Einzelbäume	-		-	
Summe	70.790 m ²	100 %	70.790 m ²	100 %

Tabelle 1 Gegenüberstellung der Flächenverteilung

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