



STADT MARKTOBERDORF

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 30 „Schwendener Straße“ – 5. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 18.05.2026

Projekt-Nr.: 6059.005

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf

Telefon: 08342 4008-0

Fax: 08342 4008-65

E-Mail: info@marktoberdorf.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Mildner, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bauleitplanung	3
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Beschaffenheit.....	4
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	7
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Festsetzungen.....	10
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	12
8	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	12
8.1	Umweltschutz	13
8.2	Artenschutz	14
8.3	Immissionsschutz	17
9	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	18
10	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild des Plangebiets.....	5
Abb. 2:	Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur.....	6
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Marktoberdorf	8
Abb. 4:	Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans.....	9
Abb. 5:	Mit Gehölzen bewachsener Wall angrenzend an die Lagerflächen, Blick in Richtung Nordwesten (WipflerPLAN, 11.02.2026)	14
Abb. 6:	Mit Gehölzen bewachsener Wall angrenzend an die Lagerflächen, Blick in Richtung Südosten (WipflerPLAN, 11.02.2026)	15
Abb. 7:	Bäume im Eingriffsbereich mit Höhle und Spalte (links) bzw. durchhöhlten Stamm (rechts).....	16

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat in seiner Sitzung am 15.12.2025 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Schwendener Straße“ in Leuterschach beschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Betriebsgelände des Allgäuer Brauhauses. Die Allgäuer Brauhaus AG möchte die Produktionskapazität auf dem bestehenden Betriebsgelände erweitern. Um die geplanten Baumaßnahmen zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Mit der Bebauungsplanänderung wird der überbaubare Anteil des Gewerbegebiets um ca. 580 m² zulasten der privaten Grünfläche vergrößert. Diese Größenordnung liegt weit unter dem o.g. genannten Schwellenwert.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen nicht begründet. Ferner liegt das Plangebiet außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (Gebietsschutz). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten

der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Kreisstadt Marktoberdorf liegt zentral im Landkreis Ostallgäu im Regierungsbezirk Schwaben im Allgäuer Alpenvorland. Neben dem Hauptort gehören weitere 26 Dörfer und Weiler zum Gemeindegebiet. Marktoberdorf ist Sitz der Stadt- und der Kreisverwaltung, der wesentlichen Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie der Nahversorgung und als Erholungsort staatlich anerkannt.

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Leuterschach und umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände des Allgäuer Brauhauses sowie einen Teilabschnitt der Schwendener Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 193/1 und 194 (Betriebsgelände), 226 (TF), 227 (TF) und 335/2 (TF, Schwendener Straße.) der Gemarkung Leuterschach. Er ist knapp 4,85 ha groß.

3.2 Erschließung

Marktoberdorf liegt an mehreren überörtlichen Verkehrsstraßen mit wesentlicher Bedeutung im schwäbischen Allgäu (B 12, B 16, B 472). Leuterschach ist über die Kreisstraße OAL23 über Thalhofen an Marktoberdorf angebunden. Von Marktoberdorf aus ist Kaufbeuren in rund 15 Pkw-Minuten, Kempten in rund 30 Pkw-Minuten erreichbar. Von Leuterschach aus verlängert sich die Fahrzeiten nach Kaufbeuren um rund 10 Minuten, wohingegen die Fahrzeit nach Kempten rund 5 Minuten weniger beträgt.

Der Bahn-Haltepunkt Leuterschach liegt an der Bahnstrecke Biessenhofen-Marktoberdorf-Füssen. Durch Leuterschach und in der näheren Umgebung verlaufen mehrere Rad- und Wanderwege.

Das Plangebiet selbst ist über die Schwendener Straße an die Leuterschacher Straße (OAL23) angebunden. Der Bahn-Haltepunkt ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Unmittelbar südlich und westlich des Betriebsgeländes verlaufen Rad- und Wanderwege.

3.3 Beschaffenheit

Der Geltungsbereich wird als Betriebsgelände des Allgäuer Brauhauses genutzt. Das Betriebsgelände ist von den vorhandenen baulichen Strukturen und umfangreichen Lagerflächen für Leergut geprägt. Die ausgedehnten Hallen und die hohen Lagertanks prägen weithin das Landschaftsbild. Am östlichen Rand des Plangebiets

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) nennt für den ländlichen Raum, in dem das Stadtgebiet Marktoberdorf liegt, folgende zu beachtende Grundsätze:

- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Die genannten Vorgaben der Landesplanung werden bei der Änderung des Bebauungsplans beachtet.

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Allgäu (Region 16) ist Marktoberdorf die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

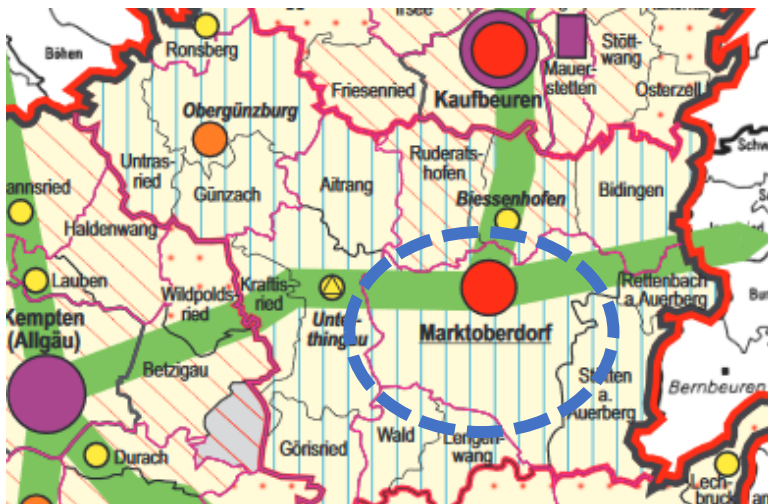


Abb. 2: Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur²

² Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan der Region Allgäu, Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur, Fassung vom 12.02.2008

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Oberzentrum Kempten beträgt ca. 24 km, zum möglichen Oberzentrum Kaufbeuren ca. 12 km. Marktoberdorf liegt auf den beiden übergeordneten Entwicklungsachsen Kempten – Schongau/Peiting und Marktoberdorf – Kaufbeuren – Buchloe. Marktoberdorf liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Folgende überfachlichen Ziele und Grundsätze enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- A I 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.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich Wirtschaft enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 1.2 (Z) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich Siedlungswesen enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.

Das Plangebiet liegt in keinem Vorbehaltsgebiet, ist aber von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet umgeben (Nr. 11 „Wertachtal und Wertachschlucht“).

Die genannten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung werden bei der Änderung des Bebauungsplans beachtet.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, rechtswirksam seit dem 11.04.2002, ist das Plangebiet als Gewerbegebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Am östlichen Rand sind Grünstrukturen dargestellt. Im Plangebiet liegt eine Trafostation sowie mehrere Versorgungsleitungen.

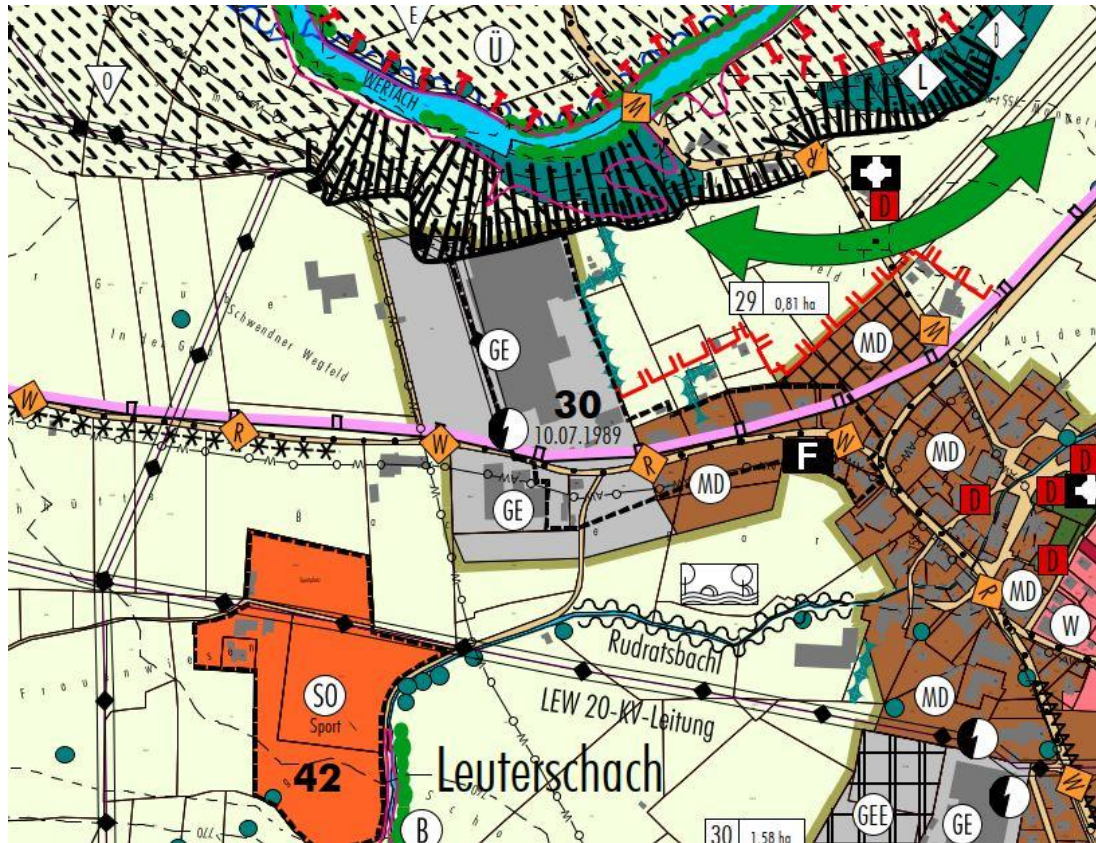


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Marktoberdorf

Die Erweiterung der Baufläche in Richtung Osten stimmt im Wesentlichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Die geringe Überschreitung ist unerheblich, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf auszulegen ist. Daher ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Schwendener Straße“ – 5. Änderung umfasst nur einen räumlichen Teil des Ursprungsbebauungsplans und ersetzt diesen vollständig. Sie ersetzt ferner die 3. Änderung des Bebauungsplans.

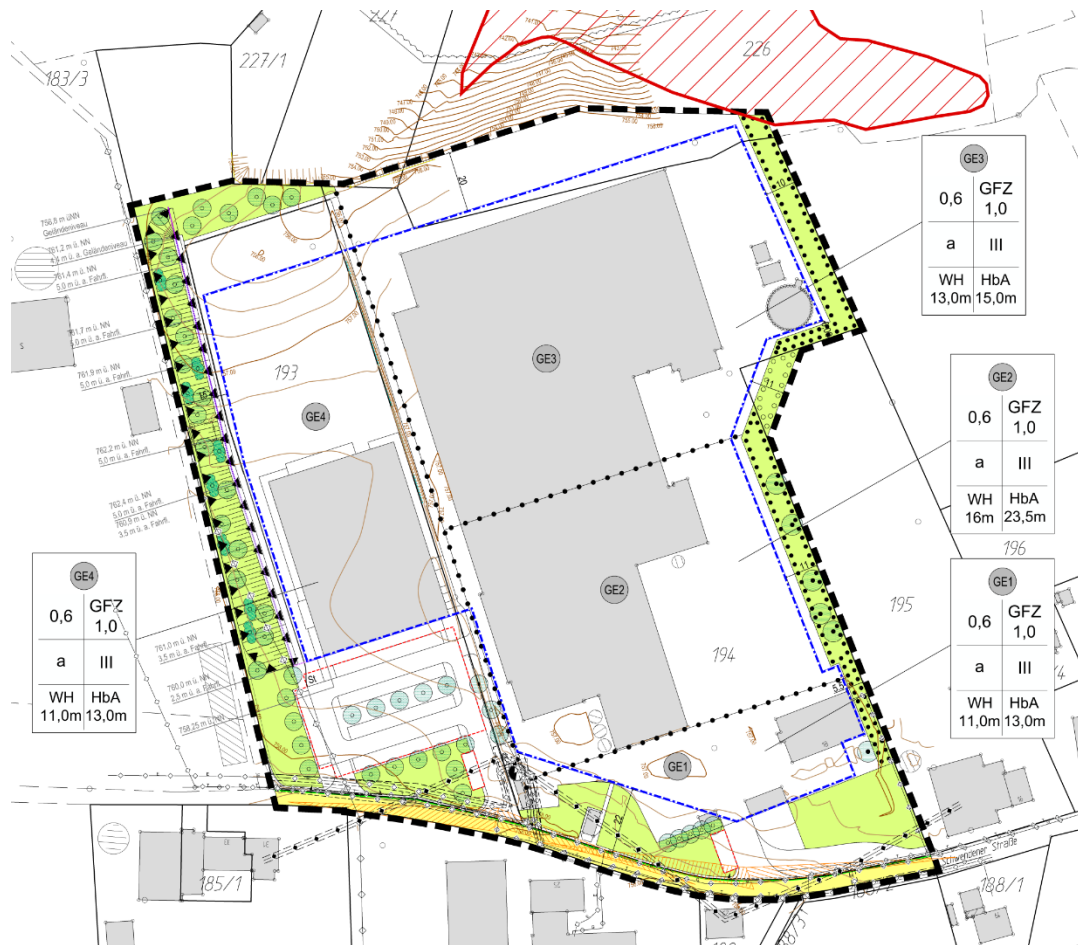


Abb. 4: Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans³

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt mit folgenden wesentlichen Maßzahlen der baulichen Nutzung: GRZ 0,6, GFZ 1,0, max. III Vollgeschosse, max. 11,0 m Traufhöhe über Gelände. Im südlichen Teil des Plangebiets sind nur nichtstörende Anlagen zulässig.

Zur 3. Änderung wurde bisher nur eine isolierte Befreiung zur Errichtung einer Stellplatzfläche nördlich der Schwendener Straße und südlich des Mitarbeiterstellplatzes im GE4 erteilt. Die Befreiung wird in die vorliegende Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Schwendener Straße“ befindet sich südlich des Geltungsbereichs der 5. Änderung und bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Grundlage der Bearbeitung ist die 3. Änderung des Bebauungsplans (2021). Die Planung wurde vom Gauß-Krüger- ins UTM- Koordinatennetz übertragen und digitalisiert.

Die vorliegende 5. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ursprungsbebauungsplan und seine bisherigen Änderungen vollständig. Die Inhalte der 3. Änderung werden Großteils unverändert beibehalten. Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich folgende Punkte geändert:

³ Fassung vom 18.05.2021

- Erweiterung der Baugrenze im GE1 in Richtung Osten
- Verschmälerung der privaten Grünfläche und Neuordnung der Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote in diesem Abschnitt der Randeingrünung
- Aufnahme einer Stellplatzfläche im GE4 an der Schwendener Straße zulasten einer privaten Grünfläche
- Neuordnung der Pflanz- und Erhaltungsgebote im GE4 aufgrund der inzwischen realisierten Pflanzungen und des genehmigten Stellplatzes
- Rücknahme des Geltungsbereichs auf die Grundstücksgrenze und Anpassung weiterer Festsetzungen am östlichen Rand des Geltungsbereichs

Auf die Begründung und den Umweltbericht zur 3. Änderung wird verwiesen.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Marktoberdorf beabsichtigt, mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Halle des ortsansässigen Betriebs Allgäuer Brauhaus AG zu schaffen. Um die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Unternehmens zu unterstützen, soll eine bauliche Erweiterung auf dem bestehenden Betriebsgelände ermöglicht werden. Der langjährig gewachsene Standort soll weiter gestärkt und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig gefördert werden.

Konkret ist die Errichtung einer Lagerhalle im Osten des Betriebsgeländes, nördlich des vorhandenen Empfangs- bzw. Verwaltungsgebäudes, geplant. Je nach Bedarf bzw. saisonaler Situation kann darin Leergut aus rückläufigem Bestand zur Wiederverwendung in der Abfüllung oder Vollgut zur Auslieferung an die Kundschaft bereitgestellt werden. Die Lagerhalle ist auf der Fläche des derzeitigen Freilagers vorgesehen.

Die bereits erteilte isolierte Befreiung zur Errichtung von Stellplätzen an der Schwendener Straße soll ebenfalls in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

6 Festsetzungen

Im nachfolgenden werden nur die geänderten Festsetzungen erläutert. Im Übrigen wird auf die Begründung zur 3. Änderung verwiesen.

Bauvorhaben im GE1

- Erweiterung Baugrenze in Richtung Osten

Um das o. g. Bauvorhaben und weiterhin die Umfahrung der Gebäude sowie das aus betrieblichen Gründen notwendige Rangieren zu ermöglichen, ist die Erweiterung der Baugrenze um ca. 8 m in östliche Richtung notwendig. Es wurde geprüft, ob die Erweiterung zugunsten einer Eingrünung des Betriebsgeländes verkleinert werden

könnte mit dem Ziel, einen 4 m breiten Pflanzstreifen anzulegen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Be- und Entladesituation vor dem Malzsilo sowie die LKW-Fahrwege ein Verschieben der geplanten Halle, die ohnehin an der Nordwestecke mit einem Gebäudeeinschnitt versehen ist, eine Verschiebung der Halle in Richtung Westen verhindern. Für den täglichen betrieblichen Ablauf ist vor dem Malzsilo keine weitere Flächeneinschränkung möglich.

Somit geht mit der Erweiterung der Baugrenze die Verkleinerung der privaten Grünfläche auf 3 m einher. Die vorhandenen Gehölze auf einem Wall können auf der Höhe des Bauvorhabens nicht erhalten werden. Ein teilweiser Erhalt wurde geprüft, wurde aber aufgrund der Wurzelverflechtungen und des Umgangs mit dem Wall nicht weiterverfolgt.

Stattdessen soll eine Fassadenbegrünung vorgenommen werden, damit auch die Vorgaben von Art. 47 und 48 AGBGB beachtet werden können, wonach an Grenzen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Die Ostseite ist daher mit mindestens einer Schling- oder Kletterpflanze je 2 m Wandlänge zu begrünen. Pro Pflanze ist ein Pflanzraum von mindestens 0,5 m² Grundfläche und einer durchwurzelbaren Substrattiefe von mindestens 0,8 m vorzusehen, wobei der Wurzelraum insgesamt mindestens 1 m³ betragen sollte.

Abhängig von der Ausführung der Fassade können selbstklimmende Pflanzen, die die Wand direkt bewachsen oder Gerüstkletterpflanzen, die eine zusätzliche Rankhilfe vor der Wand benötigen, verwendet werden. Folgende Arten werden für die Begrünung empfohlen:

- Ohne Rankhilfe:
 - Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* oder *Parthenocissus quinquefolia*)
 - Efeu (*Hedera helix*)
 - Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)
- Mit Rankhilfe:
 - Gartengeißblatt (*Lonicera caprifolium*)
 - Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
 - Kletterrosen (*Rosa Spec.*)

Die Pflanzen sind bei Bedarf, insbesondere direkt nach der Anpflanzung, zu bewässern. Die Begrünung ist nach Bedarf ein- bis zweimal pro Jahr zu pflegen (Rückschnitt von Pflanzenteilen, Entfernen von totem Pflanzenmaterial, Wartung von Kletterhilfen), wobei starke Rückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen sind.

- Anpassung der Abgrenzung der Gewerbegebiete GE1 und GE2

Damit das Bauvorhaben nicht ungünstig von der bisherigen Trennlinie zwischen GE1 und GE2 durchschnitten wird, wird das GE1 in Richtung Norden erweitert. Das Bauvorhaben liegt zukünftig vollständig im GE1. Die bereits geltenden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Stellplätze südlich GE4

Die Fläche für Stellplätze wurde wie genehmigt in den Bebauungsplan übernommen und die private Grünfläche entsprechend zurückgenommen.

Ein Baumstandort, der im Nahbereich der Stellplätze und aufgrund der vorhandenen Sparten in seinem Wachstum stark eingeschränkt wäre, wird an den westlichen Rand des Plangebiets verschoben. Er soll dort nachgepflanzt werden.

Anpassung östliche Geltungsbereichsgrenze an Grundstücksgrenze

Die vorhandene östliche Grundstücksgrenze wurde vor kurzem neu amtlich vermessen. Ferner hat sich seit der 3. Bebauungsplanänderung gezeigt, dass die zur Verbesserung der Fahrwege und der Randeingrünung vorgesehene geringfügige Erweiterung des Betriebsgeländes im mittleren Abschnitt nicht realisieren lässt. Daher wird der Geltungsbereich an die Grundstücksgrenze angepasst. Das benachbarte Flurstück Nr. 195 liegt damit vollständig außerhalb.

Die ursprünglich vorgesehene Pflanzgebot muss daher aufgegeben werden. Stattdessen werden am westlichen Rand, auf der Höhe des Besucherstellplatzes, zusätzliche Bäume gepflanzt.

Ferner wird die Baugrenze in diesem Abschnitt begradigt.

Sonstige Aktualisierungen

Die im Rahmen der 3. Änderung festgesetzten „zu pflanzende Bäume“, „zu pflanzende Sträucher“ und „Flächen zum Anpflanzen“ wurden zwischenzeitlich weitgehend umgesetzt. Dies gilt v. a. für die Neuordnung der Grundstücksfreiflächen im GE4 im Zuge der letzten Erweiterung (3. Bebauungsplanänderung). Die Gehölze werden nunmehr der Kategorie „Erhaltung Gehölzbestand“ zugeordnet.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Stadt Marktoberdorf kommt diesem Belang insofern nach, als dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Neuausweisung, sondern um die Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Gewerbestandortes handelt. Die Brauerei ist seit vielen Jahren an diesem Standort tätig. Selbst die nun für die neue Halle in Anspruch genommene Fläche ist bereits zu großen Teilen versiegelt und betrieblich genutzt.

8 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Es wird auf die Erläuterungen in der Begründung zur 3. Bebauungsplanänderung verwiesen. An dieser Stelle werden die Erläuterungen auf die mit der Planänderung einhergehenden Belange eingegrenzt.

8.1 Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten. Außerdem befinden sich keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung innerhalb des Plangebiets.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Schwendener Straße“ wurde ein Umweltbericht (zur Planfassung vom 18.05.2021) erstellt, der die Umweltbelange im Plangebiet beleuchtet. Der Umweltbericht hat weiterhin Gültigkeit, lediglich im Bereich der geplanten Lagerhalle ergeben sich geringe neue Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch den Eingriff in Grünflächen mit Gehölzen sowie die anlagenbedingte Neuversiegelung.

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust eines mit Gehölzen und Brennnesseln bewachsenen Walls an der Grenze zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche zur Folge, der durch die gewerblichen Nutzungen mit Betriebsverkehr vorbelastet ist und insgesamt betrachtet eine geringe bzw. im Bereich von Gehölzen eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt besitzt. Des Weiteren werden bereits voll versiegelte Park- bzw. Lagerflächen ohne Bedeutung für die Natur beansprucht. Mit der Bebauung werden Flächen geringer Größe erstmalig versiegelt mit lokal begrenzten Auswirkungen auf Boden und Wasser. Der Gehölzbestand angrenzend an das geplante Gebäude kann voraussichtlich nicht erhalten bleiben, allerdings wird ein 3 m breiter Streifen an der Grundstücksgrenze vorgesehen, der mit heimischem Saatgut anzulegen ist. Zur Randeingrünung wird die Fassade zu begrünen. So kann ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen zumindest teilweise wiederhergestellt werden. Aufgrund der bereits weitreichenden Sichtbarkeit des Gewerbebetriebs ergibt sich keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes.

Bauzeitlich kann es zu einer untergeordneten Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen kommen. Die Auswirkungen enden mit der Beendigung der Maßnahmenumsetzung. Daher sind die Auswirkungen durch das Vorhaben von untergeordneter Bedeutung. Nach derzeitigem Planstand ergeben sich keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Durch Regelungen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung (Festsetzungen, Hinweise) auf der Basis des Ursprungsbebauungsplans und hinsichtlich aktueller Anforderungen ergänzt (s. Kap. Artenschutz), wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehungen durch das Büro WipflerPLAN am 11.02.2026. Es wird davon ausgegangen, dass unter Einhaltung nachfolgend formulierter Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Bundes-Naturschutzgesetz) eintreten. Die Planfläche ist vorwiegend versiegelt und gewerblich als Park-/Lagerfläche (zum Zeitpunkt der Ortsbegehung für Getränkeboxen) genutzt. Im Osten befindet sich ein Wall, der im Eingriffsbereich mit jungen bis mittelalten Gehölzen bewachsen ist. Gehölzfreie Bereiche wiesen Anzeichen von Brennnesselbewuchs auf.



Abb. 5: Mit Gehölzen bewachsener Wall angrenzend an die Lagerflächen, Blick in Richtung Nordwesten (WipflerPLAN, 11.02.2026)



Abb. 6: Mit Gehölzen bewachsener Wall angrenzend an die Lagerflächen, Blick in Richtung Südosten (WipflerPLAN, 11.02.2026)

Die Gehölze im Eingriffsbereich sind potentiell als Habitat für Freigehölzbrüter geeignet. Aufgrund der durch umliegende gewerbliche Nutzungen bestehenden Vorbelastungen sind in den Eingriffsbereichen jedoch lediglich häufige Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“) zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Ein Baum im Eingriffsbereich weist zudem eine Spalte bis zum Boden sowie eine Höhle mit einer Länge von ca. 50 cm Tiefe auf, die in ein annähernd waagrechtes Stück des Stamms hineinführt (s. nachfolgendes linkes Bild). Die Höhle wurde im Rahmen der Ortsbegehung endoskopiert, ein Besatz oder Spuren von Fledermäusen wurde nicht festgestellt. Ein weiterer Baum weist einen durchhöhlten Stamm auf (rechtes Bild). Die Strukturen stellen grundsätzlich für Fledermäuse geeignete Quartiere dar. Eine Eignung für Höhlenbrüter liegt hingegen nicht vor.

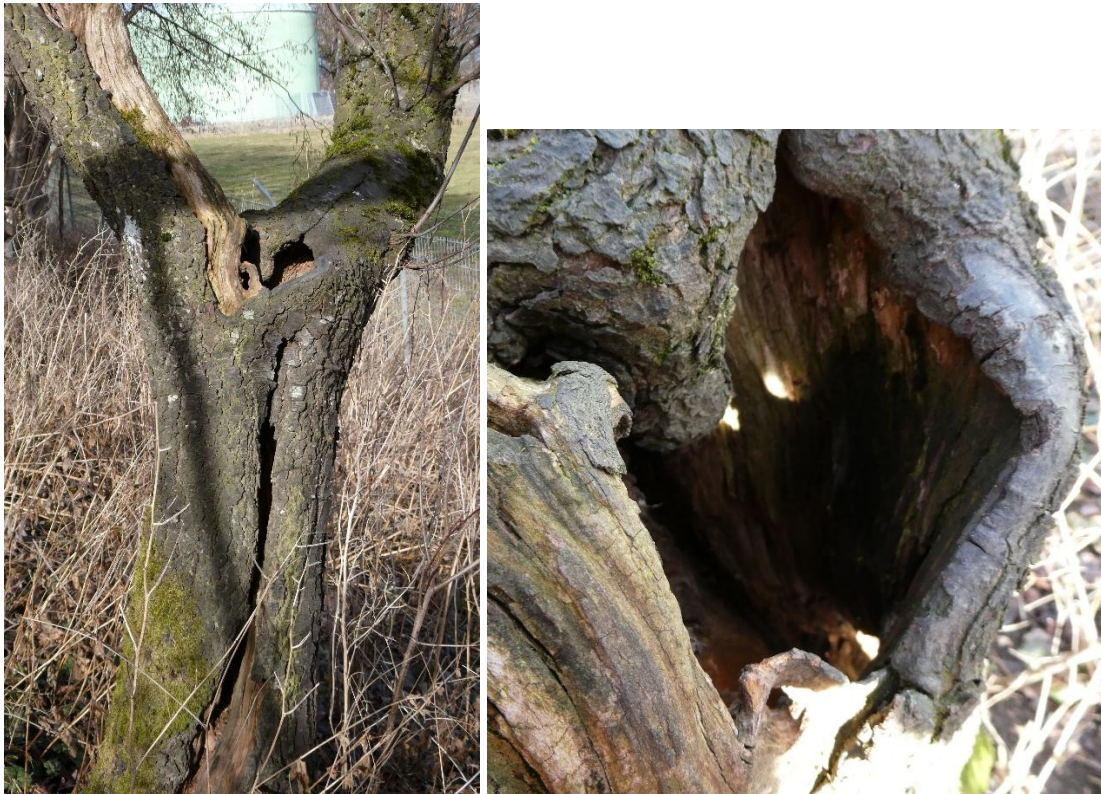


Abb. 7: Bäume im Eingriffsbereich mit Höhle und Spalte (links) bzw. durchhöhlten Stamm (rechts)

In der Artenschutzkartierung Bayern ist auf dem Gelände des Gewerbebetriebs ein Fundpunkt nicht näher bestimmter Fledermäuse aus dem Jahr 1993 verzeichnet.

Im Zuge der Erweiterung des Allgäuer Brauhauses wurde im Jahr 2019 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch Dipl.-Biologe Peter Harsch erstellt. Die Untersuchungen ergaben, dass die östlich des Werksgeländes stehende Vegetation als Haupt-Flugroute vom Siedlungsbereich zum Jagdbiotop nördlich des Grundstücks genutzt wird. Die Leitlinie wird durch die abschnittsweisen Eingriffe in den Wall und die Gehölze beeinträchtigt. Durch das geplante Gebäude mit ostseitiger Fassadenbegrünung, das parallel zur Grundstücksgrenze damit analog zum Wall ausgerichtet erbaut werden soll, wird die Leitlinie wiederhergestellt, sodass nach Baufertigstellung keine wesentliche Beeinträchtigung der Flugroute verbleibt.

Weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe sind folgende Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen zu beachten:

- Die Gehölzbeseitigung hat außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02., zu erfolgen.
- Für den Verlust potentiell geeigneter Fledermausquartiere sind insgesamt 3 künstliche Fledermauskästen an umliegenden geeigneten Gehölzen anzubringen.

Unter Beachtung der Maßnahmen sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Artenschutz zu erwarten.

8.3 Immissionsschutz

Der Betrieb kommt den Anforderungen des Immissionsschutzes bereits seit vielen Jahren kontinuierlich nach und ist dazu mit regelmäßigen Lärmschutzmessungen und Abnahmen in Kontakt mit Gutachtern und der Fachstelle Immissionsschutz am Landratsamt. Seitens des Betriebs und bei der Stadt Marktoberdorf sind keine Konflikte oder Mängel bekannt. Die bisherige Bearbeitung immissionsschutzrechtlicher Themen auf Genehmigungsebene hat sich aufgrund der spezifischen betrieblichen Anforderungen aus der Perspektive der Stadt bewährt.

Die Errichtung der Lagerhalle anstelle der im Bestand vorhandenen offenen Fläche für LKW-Stellplätze und Leergut mit Gabelstaplerverkehr führt zu einer Einhausung bzw. Abschirmung der möglichen Emissionen. Daher wird davon ausgegangen, dass sich die Bestandssituation durch Schallabschirmung bzw. Einhausung verbessert.

Genau objektbezogene Informationen zur Ausbildung der Fassaden, von Öffnungen und Toren etc. sowie zum Betrieb der Lagerhalle (Nutzungszeiten, Frequentierung etc.) liegen derzeit noch nicht vor. Sie werden seitens des Bauherrn bis zur bzw. mit der Bauantragstellung geklärt.

Zur Sicherstellung einer weiterhin geordneten städtebaulichen im Sinne einer vertraglichen Entwicklung von Gewerbe und Wohnen, soll das Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 58 BayBO ausgeschlossen werden. Da bereits in der Vergangenheit alle baulichen Veränderungen entweder ein Bau- oder ein BImSch-Genehmigungsverfahren durchlaufen haben, stellt das für die Praxis keine wesentliche Veränderung dar.

Eine Verlagerung auf die Objektplanungsebene ist möglich und zugleich zielorientiert, da auf der nachfolgenden Planungsebene Bauvorhaben genauer bekannt sind, damit unmittelbar immissionsschutzrechtlich begutachtet und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden können.

Für Bauvorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung gewerblicher Anlagen dienen, ist das Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO ausgeschlossen.

Gewerbliche Bauvorhaben im Sinne dieser Vorschrift sind alle baulichen Anlagen, die überwiegend der Ausübung gewerblicher oder sonstiger betrieblicher Tätigkeiten dienen, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen, Nebenräume und technischen Einrichtungen.

Generell sind unterschiedliche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung denkbar, deren Umsetzung der Bebauungsplan nicht entgegensteht. Dazu gehören neben einer Verbesserung der Lärmabschirmung (aktive Maßnahme) die Erhöhung der schalldämmenden Wirkung der Außenbauteile (Isolierung, schalldämmte Öffnungen etc.) oder organisatorische Maßnahmen, wie z.B. ein Verladen bei geschlossenen Toren, kein Betrieb in den Nachtzeiten o.ä. Maßnahmen.

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Mit der Planänderung gehen keine Änderungen an der öffentlichen Ver- und Entsorgung des Plangebiets einher. Daher wird auf die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans verwiesen.

Umgang mit Niederschlagswasser:

Im historisch gewachsenen Bestand wird das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen direkt zum Vorfluter (Wertach) nördlich des Plangebiets abgeleitet.

Für die Halle ist die Errichtung eines Flachdachs mit Anschluss an die vorhandenen Entwässerungsanlagen vorgesehen. Da die Fläche bereits befestigt ist und das Niederschlagswasser gesammelt und abgeleitet wird, zeichnet sich aktuell kein Planungsbedarf ab. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung eines Metaldachs eine geeignete Vorreinigung zu gewährleisten ist (s. Arbeitsblatt DWA-A 102).

Die neuen Stellplätze werden über Mulden in der benachbarten Grünfläche neben der Stellplatzfläche entwässert.

10 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Das aktuell geplante Bauvorhaben der Allgäuer Brauhaus AG soll zeitnah umgesetzt werden.

Mit der Erweiterung wird der Betriebsstandort gestärkt und bestehende Arbeits- sowie Ausbildungsplätze gesichert, die gesamtörtlich betrachtet eine hohe Bedeutung für die Stadt Marktoberdorf haben.

Durch die Planung sind zusammenfassend betrachtet keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Bodenreueordnungen sind nicht erforderlich.